

INFORME FINAL

RESPUESTAS A OBSERVACIONES RECIBIDAS A ENMIENDAS AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ANTOFAGASTA APROBADAS POR CONCEJO MUNICIPAL SESION ORDINARIA N°33 CON FECHA 18 DE NOVIEMBRE DE 2015

Una vez iniciado el 06 de julio de 2015, el trámite de exposición pública y aprobación de "Enmiendas al Plan Regulador Comunal, Antofagasta" de acuerdo a la normativa vigente, corresponde sintetizar e informar respecto a observaciones recibidas.

Al respecto, el equipo técnico municipal, ha revisado los antecedentes de cada una las observaciones ingresadas en el plazo establecido para ello.

Teniendo en cuenta la normativa vigente y los objetivos planteados en esta modificación del instrumento, el municipio, a través de Asesoría Urbana, ha elaborado el presente informe que ha analizado las observaciones recibidas para efectos de adoptar los acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas.

Se recibieron en el plazo legal un total de 11 cartas y oficios. Del análisis efectuado a cada una de ellas, fue posible identificar y agruparlas en 4 ámbitos:

a) **Observaciones de forma,** que no alteran la propuesta, sino que corresponden a errores de escritura o concordancia (planos, texto) o de precisión conforme a lo propuesto.
b) **Observaciones normativas,** que corresponden a aquellas relativas a las facultades de una enmienda para abordar dicha temática y del proceso de formulación y aprobación, lo anterior considerando que la enmienda es un proceso de modificación al PRC pero acotado a lo definido principalmente en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (Art. 2.1.13 OGUC).
c) **Observaciones de formulación o contenido,** que plantean una sugerencia o propuesta distinta a las condiciones normativas planteadas en la enmienda.
d) **Observaciones complementarias,** corresponden a observaciones que apoyan tanto el diagnóstico como las propuestas normativas planteadas en la enmienda.

1) **Del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (s) CDRD.:536/2015 de fecha 18.05.2015**

1.1 Observaciones de forma:

La Seremi MINVU formula un total de 22 observaciones de las cuales la mayoría corresponde a observaciones de forma y normativas; ya que corresponden principalmente a errores del proceso de formulación, entre ellas:

- Expresar en números y no en porcentajes la norma urbanística de ocupación de suelo,
- No indicar "variable" en la norma urbanística de ocupación de suelo y antejardín mínimo, entre otras.



Av. Séptimo de Línea 3505 www.municipalidadantofagasta.cl



- En zona C2 falta cuantificación de disminución de superficie predial mínima.

Todas estas observaciones fueron corregidas, y ninguna de ellas altera la propuesta presentada.

1.2 **Observaciones normativas.**

Corresponde a observaciones relacionadas con aspectos en que la SEREMI considera que la propuesta de enmienda no se enmarca en los márgenes establecidos en el Art. 2.1.13 de la OGUC, y que corresponde a las siguientes:

a) La enmienda, relativas a incrementar los porcentajes de continuidad y pareo de la construcciones, no se ajustan a los márgenes establecidos en el artículo 2.1.13.

R: Se corrige suprimiendo las disposiciones relativas a continuidad y pareo. Sin embargo para corregir la discordancia que podría existir entre las normas de continuidad y pareo con la de ocupación de suelo se propone incluir una nueva disposición relativa a la ocupación de suelo (materia propia de una enmienda) que señala: "El coeficiente de ocupación de suelo prima por sobre las disposiciones de continuidad y pareo".
De esta manera se mantiene la solución planteada en el sentido que exista concordancia entre las disposiciones de ocupación de suelo y las de pareo o continuidad.

b) La enmienda que modifica los distanciamientos en subterráneos mediante un nuevo artículo sobre zonas inexcavadas, no se ajustan a los márgenes establecidos en el artículo 2.1.13.

*R: Se aclara que las disposiciones establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones relativas a las zonas inexcavadas en subterráneos corresponden a materias sobre distanciamientos, ámbito propio de una enmienda. Así lo señala el inciso octavo del artículo 2.6.3 de la OGUC, que norma las zonas inexcavadas: "Las construcciones en subterráneos deberán cumplir con las siguientes normas **sobre distanciamientos**:......"*
De esta forma se aclara que el artículo propuesto sobre distanciamientos en subterráneos, relativas a zonas inexcavadas si corresponde a facultades de una enmienda.
Por lo tanto se mantiene la disposición contenida en la memoria explicativa que propone una disminución de los distanciamientos y de las zonas inexcavadas permitiendo su ocupación al 100%, incluida en área bajo el antejradín, en la medida que el proyecto presente un informe de un profesional competente respecto de las medidas de seguridad y de estabilidad estructural a los medianeros correspondientes y asegure la absorción de aguas lluvias al interior del terreno y la arborización en el primer piso.

c) No corresponde crear zona CC centro cívico comercial, con nuevas





normas urbanísticas distintas a las dispuestas en la zona CC.

R: En relación a la creación de una nueva zona CC, se plantea que de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.1.13, las enmiendas que se aprueben conforme a este artículo deberán comprender, homogéneamente, zonas o subzonas del Plan, ***o bien, parte de ellas.*** *En este sentido, la enmienda a la zona CC abarca parte de esta, ya que excluye área asociada a zona de Conservación Histórica. Por lo cual se genera para una misma zona CC dos normativas aplicables. Para una mejor comprensión y evitar errores se propuso denominarla distinto, lo cual no cambia el propósito de la enmienda.*

d) No corresponde incrementar coeficiente de ocupación de suelo respecto de su relación al n° de pisos.

R: La enmienda al PRC de Antofagasta plantea, el incremento de la ocupación de suelo, tanto para la zona C1a como para la C1a Costanera.
En el caso de zona C1a este incremento genera una modificación a la letra a) del artículo 54 de la Ordenanza del PRCA, pasando de 75% de ocupación de suelo a un 97,5%.
En el caso de la Zona C1a Costanera, este incremento genera una modificación a la letra e) del artículo 62 de la Ordenanza del PRCA, cuya ocupación de suelo esta expresada en relación al número de pisos (existe coincidencia entre la ocupación de suelo del primer piso con la de los pisos superiores) resguardando una tipología arquitectónica, por lo cual la enmienda mantiene esta morfología, incrementando la ocupación de suelo tal como lo expresa la normativa vigente.

e) No es posible establecer altura máxima en zonas que actualmente la norma es "libre".

R: Se corrige y se mantiene la norma actual.

f) No se puede disminuir de dotación de estacionamientos a proyectos de densificación que se emplacen en zonas determinadas del PRC de Antofagasta. Toda vez que la norma urbanística es aplicable y definida según destino de la edificación y no conforme a tipo de proyecto o zona en la que se emplaza.

R: Se corrige enmienda en el sentido de adecuar redacción, para que la disposición quede expresada en relación al destino de la edificación y no a la tipología de proyecto.

g) El porcentaje planteado de los cuerpos salientes no se ajustan a los márgenes establecidos en el artículo 2.1.13.

R: En relación a los cuerpos salientes el artículo 2.1.13 relativo a las enmiendas, establece dentro de los márgenes permitidos, en su letra i) "fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2





del artículo 2.7.1. De esta Ordenanza y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines."

La enmienda propuesta establece para los cuerpos salientes, lo siguiente:

Nuevo artículo 10.1: "Los cuerpos salientes en fachadas sobre el espacio público podrán salir hasta 1,80m de acuerdo a lo establecido en el Art. 2.7.1 de la OGUC, lo cual se ajusta a la normativa vigente al respecto.

No obstante, en relación a los cuerpos salientes de la línea de edificación, es decir sobre los antejardines, la OGUC no establece restricción de dimensiones, por lo cual la enmienda propuso una norma.

La propuesta establece que: "Sobre el terreno correspondiente a antejardines, en los niveles superiores al primer piso se permitirán balcones, terrazas, y voladizos cuyo ancho no podrá exceder el 40% del antejardín."
Lo cual busca mantener una proporción entre el área de antejardín definida en enmienda y el cuerpo saliente, considerando que hoy en día la norma al respecto establece un ancho 1,20m, lo cual limita el desarrollo de nuevas tipologías de proyectos.

h) El porcentaje máximo de enmienda de estacionamientos no se ajustan a los márgenes establecidos en el artículo 2.1.13.

R: El artículo 2.1.13 de la OGUC, fue modificado por D.S. 25 – D.O. 21.11.12, derogando la limitación del 30%, reemplazándola por la facultad de incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos mediante enmienda, es decir sin establecer un límite para ello.

i) La enmienda relativa a la no exigencia de superficie predial para los proyectos acogidos a copropiedad inmobiliaria, no se ajustan a los márgenes establecidos en el artículo 2.1.13.

R: Se rectifica la enmienda en el sentido de redactar norma en función de la disminución hasta un 30% de la superficie predial mínima.

j) Sobre cumplir con el procedimiento de informar síntesis de las observaciones al COSOC.

R: Con fecha se realizó nueva sesión con el COSOC presentando informe que sintetizaba las observaciones recibidas.

k) Para zona C1b y C1b Costanera formula discrepancia con lo señalado en dictamen de la Contraloría General de la República n° 028010 de fecha 10.04.2015, en relación a altura máxima.

R: Revisados los documentos, plano y memoria, se verifica que la altura para la zona C1b y C1b costanera, están señaladas en enmienda como libre, y no de 19.2 metros como lo señala la observación, por lo cual no existiría discrepancia con lo planteado por el dictamen de CGR, de ser revisadas caso a caso de acuerdo a proyecto.





l).- Zonas C1a, C1b, C2 y C4: no debe incluir en informe cuadro segundo del art 54° de la Ordenanza Local, toda vez que se encuentra derogado en tanto otorga beneficios normativos que exceden las competencias del IPT. Aplica dictamen de la Contraloría General de la República.

R: Si bien conforme a lo señalado por la Contraloría General de la Republica en su dictamen N°082539N14 de fecha 24.10.2014, la aplicación del Artículo 54 se encuentra tácitamente derogado, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no se encuentra fundamento normativo que permita eliminar el cuadro segundo del art . 54° de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Antofagasta. Lo anterior deberá someterse a un proceso de modificación del PRC sin perjuicio que mientras ello ocurre la DOM deberá abstenerse de aplicar el citado artículo 54 en lo referente a incentivos normativos por concepto de frente predial.

m) Zona C 1 a costanera, no corresponde establecer altura max, De edificación de 19,2 mts enmendando una norma que actualmente se encuentra "libre".

R: Se corrige y se mantiene la norma vigente que hoy es libre.

Todos los predios que colinden directamente con la Avenida Costanera en su costado oriente, entre el límite de la zona U2 y calle Subida del Desierto, y entre calle Subida del Sur y Calle Custodio Leiva (excepción hecha de las zonas especiales), se asimilarán en cuanto a sus condiciones de edificación a la siguiente tabla:

a) Altura Máxima =	Libre

2) Carta del Señor Alejandro Pizarro Bermúdez SJ. Rector Colegio San Luis, de fecha 25 de mayo 2015

2.1 Observación Normativa:

a) Formula una observación, que tiene relación con reestudiar condición planificada para zona C3 Costera ya que en propuesta de enmienda aparece restringida la altura a 18 mts cuando la normativa vigente permite altura libre.

R: Se corrige enmienda, en el sentido de eliminar de tabla n°5 de zona C3 Costanera, el incremento del 20% de la altura, ya que la normativa vigente está planteada de altura libre, por lo cual no aplica este incremento.

3) Carta del Señor Sergio Calderón del Rio, de fecha 20 de mayo 2015

3.1 Observaciones de formulación o contenido.

a) Formula una propuesta a las condiciones normativas planteadas en la





enmienda, en relación a la exigencia de cantidad de estacionamientos para el uso destinado a Equipamientos para servicios públicos y profesionales.

La propuesta consiste en aumentar los metros cuadrados exigidos por cada estacionamiento a 100 m2 o más metros cuadrados, de tal manera de reducir la exigencia al interior de los predios.

USO			
EQUIPAMIENTO			
Servicios públicos y profesionales	Cantidad mínima de estacionamientos según PRC	Propuesta enmienda	Corrección sugerida
Oficinas o agrupaciones de más de 500 m2 edificados	1 cada 75m2 útiles construidos más 15% para visitas 3 estacionamientos mínimo.	1 cada 75 m2 útiles construidos	1 cada 100 m2 útiles construidos.

R: Se plantea acoger la observación.

4) Carta del Señor Ramón Luis Muñoz, Gerente General de Nueva URBE de fecha 18 de mayo 2015, N° GCIA-INU-1805/2015

Observaciones de formulación o contenido.

a) Fórmula propuesta a las condiciones normativas planteadas en la enmienda, para la zona ZU2 del seccional La Chimba, en donde solo se modifica la densidad incrementándola un 20%, de 1600 Hab/ha a 1920 Hab /ha. sin modificar las otras normas de manera tal que exista congruencia entre ellas.
La propuesta planteada, consiste en que la normativa aplicable de la zona ZU2 sea similar a la propuesta para el sector C3: Zona Barrio Costero de Densidad Media.

R: Se propone acoger la propuesta, incrementando los porcentajes de las normas urbanísticas permitidos por la enmienda de manera correlacionada.

5) Documento elaborado por el equipo CREO Antofagasta en consulta con el Sr. Sergio Baeriswyl Rada, Premio Nacional de Urbanismo 2014, en su calidad de asesor experto para CREO Antofagasta.

De lo expresado en el documento la mayoría de las enmiendas propuestas fueron consideradas como "pertinentes". Tal es el caso de la zona C1a, C1b, C2 ,C3 entre otras, que "*posibilitan un mejor aprovechamiento del suelo urbano sin afectar las estructuras de los barrios, pueden contribuir a un dinamismo residencial del sector en algunos casos y en el caso de la zona C1Bc ayuda a consolidar el centro de la ciudad como principal sector de equipamiento y servicios, lo cual se ve reforzado por los*





planteamientos expuestos en los talleres de elaboración del Plan Maestro CREO."

5.1 Observaciones de formulación o contenido.

a) En lo referente a los inmuebles de valor patrimonial y que en la actualidad no cuentan con normas de protección. Sobre esta materia se sugiere aplicar las enmiendas para este sector e iniciar simultáneamente una actualización del catastro de inmuebles patrimoniales del sector.

R: Se agradece observación, no obstante se considera pertinente trabajar de forma específica e independiente esta materia ya sea mediante un proceso de enmienda o una modificación al PRCA, para lo cual sus aportes y propuestas serán de gran utilidad.

b) La disminución de la superficie predial mínima de 300 m2 a 210 m2, se sugiere su eliminación de las enmiendas, ya que esta medida no contribuye al incentivo de la densificación. La disminución de la superficie predial mínima en un área central de la ciudad, trae como consecuencia la fragmentación del suelo urbano, lo cual es un fenómeno altamente nocivo para la densificación, ya que impide contar con predios de tamaño adecuado que favorezcan la realización de nuevos proyectos.

R: Se propone no acoger esta observación considerando que el problema lo tiene hoy muchas familias o pequeños propietarios que necesitan regularizar sus fuentes laborales o sus hogares y no cumplen con las superficies prediales que exige la norma. Los grandes proyectos pueden desarrollarse aún cuando requiera mayores esfuerzos, sin embargo el pequeño propietario no puede desarrollar su proyecto al no cumplir con la superficie predial mínima.

c) Las enmiendas plantean incrementar el porcentaje de ocupación de suelo y altura máxima en Zona Subcentro Turístico Comunal, lo cual no asegura la consolidación de un barrio turístico residencial.

R: La propuesta planteada no es discordante con el objetivo, se propone mantenerla, ya que el posibilitar mayores porcentajes de construcción permitirá que éstos sean optimizados y por lo tanto evaluar no solo proyectos de equipamiento sino también proyectos mixtos con usos residenciales.

d) Sin perjuicio de considerar pertinente las propuestas de enmiendas en las zonas C6, C7 se recomiendan estudiar en profundidad estas zonas en el marco del nuevo PRC de Antofagasta.

R: Se acoge observaciones de estudiar en profundidad estos sectores en el marco de nueva modificación al PRC.

e) En relación a la enmienda propuesta para la zona C8 las enmiendas no parecen coherente con el diagnóstico y con el objetivo, por lo cual no parece razonable introducir modificaciones que van a modificar las condiciones del sector, su





fisonomía y densidad. Se sugiere estudiar esta zona en el marco del nuevo PRC de Antofagasta.

R: Los incrementos establecidos para esta zona tanto para coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y altura (incremento en un 1 piso), no representan un cambio relevante que cambie la configuración del barrio, fisionomía o impactos en densidad. Por el contrario esta enmienda se propuso considerando que contribuye positivamente al sector. Esta enmienda se propone principalmente para favorecer la regularización de ampliaciones en viviendas unifamiliares y para la instalación de locales comerciales como actividad complementaria y necesaria a un sector residencial, etc.

f) Se observa la falta de argumento para el aumento de densidad en el sector Norte y La Chimba

R: Esta enmienda viene a ajustar el valor de la densidad para hacerla coherente con las demás normas urbanísticas que hoy se aplican en el sector y responder al crecimiento demográfico de la ciudad y principalmente a una vivienda accesible para los distintos niveles económicos de nuestra población.

g) Se solicita sacar temáticas de esta enmienda la propuesta de disminución de antejardines y la propuesta de disminución de estacionamientos para que sean abordarlos a través de una futura modificación al PRC.

R: Sin perjuicio de revisar estas normas en una futura modificación al PRC, se consideran necesario abordar ahora el problema que tiene cientos de propietarios e inversionistas pequeños para cumplir con altas cuotas de estacionamientos y con construcciones que no cumplen los antejardines propuestos por el PRCA.
En relación a disminuir los estacionamientos se busca privilegiar el uso del transporte público por sobre el particular, desincentivando el uso del automóvil particular mediante la escases de estacionamientos privados. Por lo anterior no se acoge la observación de eliminarlas de la propuesta de enmienda, ya que es prioritario poder establecer condiciones que permitan e incentiven el desarrollo de diversas tipologías de proyectos, que se desincentive el uso del automóvil.

h) En relación a los cuerpos salientes se sugiere abstenerse de incluir esta modificación en las enmiendas y promover una norma que permita soluciones urbanas más integrales a los problemas de la ciudad, como puede ser un plano seccional para el centro (sectores CC y C1a).

R: Se considera no acoger esta observación, ya que lo que busca la normativa propuesta es mantener una proporción entre el área de antejardín definida en enmienda y el cuerpo saliente, considerando que hoy en día la norma al respecto establece un ancho 1,20m, lo cual limita el desarrollo de nuevas tipologías de proyectos. Sin perjuicio de lo anterior a futuro se podrá estudiar en profundidad estas zonas vía futura modificación del PRC.





i) Observación que requiere revisión de la norma para evitar contradicciones que impidan su debida aplicación como lo es la incorporación del nuevo artículo 56.

R: Se revisara normativa para efectos de evitar contradicciones que impidan su aplicación.

5.2 Observación normativa.

a) LA MANZANA UBICADA ENTRE CALLES BOLÍVAR, WASHINGTON, SUCRE Y BALMACEDA SE EXCLUYE DE LA APLICACIÓN DE ESTA ENMIENDA, esto parece exceder las atribuciones de las Enmiendas a un Instrumento de Planificación Territorial al fraccionar una zona existente del PRC vigente.

R: De acuerdo al Art. 2.1.13 "Las enmiendas que se aprueben conforme a este artículo deberán comprender, homogéneamente, zonas o subzonas del Plan, o bien, parte de ellas." Por lo cual esta modificación estaría dando cumplimiento a la normativa vigente.

b) La profundidad de pareo aumenta de un 50% a un 100%, lo cual es un incremento mayor al 30% permitido por el artículo 2.1.13.

R: Se corrige suprimiendo las disposiciones relativas a continuidad y pareo. Sin embargo para corregir la discordancia que podría existir entre las normas de continuidad y pareo con la de ocupación de suelo se propone incluir una nueva disposición relativa a la ocupación de suelo (materia propia de una enmienda) que señala: "El coeficiente de ocupación de suelo prima por sobre las disposiciones de continuidad y pareo".
De esta manera se mantiene la solución planteada en el sentido que exista concordancia entre las disposiciones de ocupación de suelo y las de pareo o continuidad.

5.3 Observaciones de forma.

a) Observaciones del tipo formales que refieren a errores de escritura, de numeración y de falta de incorporación de letra mencionada en tabla.

R: Todas estas observaciones fueron corregidas, y ninguna de ellas altera la propuesta presentada.





6) respuesta a observaciones recibidas de Documento elaborado por Juan Enrique Pimentel Bunting, Arquitecto.

6.1 Observaciones Complementarias.

Las observaciones formuladas contienen comentarios a la propuesta en relación al objetivo de esta, a la modificación de parámetros, a la densificación del borde costero y a los estacionamientos sin una contrapropuesta normativa al respecto.

Sugiere además una revisión en lo que concierne a la Zona C1a, en relación a las normas que en esta se aplicaran. Específicamente que las variables máximas de altura y/o dé porcentaje de ocupación de suelo se precisen más. Para fundamentar estos aspectos se incluye un ejercicio de simulación y sensibilización de las exigencias que el proyecto propone modificar, el cual consiste en ensayar los efectos posibles de la aplicación de la normativa propuesta sobre terrenos cuyas superficies se encuentren en el rango 210 m2 (el mínimo que se propone para efectos de loteo y subdivisión) hasta 1.085 m2.

Por último, plantea observaciones fuera del ámbito de competencia de una enmienda como rectificar la redacción de algunas disposiciones de su Ordenanza, que no se apegan a las reglas del idioma castellano. Como costurerias, lavasecos y Maleterías que no existen en nuestro idioma.

7) Observaciones recibidas de la Cámara Chilena de la Construcción

a) No estamos de acuerdo con la disminución en un 30% a la Superficie Predial Mínima planteada por la Enmienda al PRCV para las zonas C1a, C1b y CC debido a que esta obstaculizaría el desarrollo de proyectos atractivos donde es necesaria la renovación urbana. Lo anterior sumado a que existen pocos predios que reúnan condiciones de superficie y proporciones necesarias para el desarrollo de proyectos habitacionales, debido a que la tipología predial (sobre todo en el sector centro CC y C1a) se caracteriza por ser de mucho fondo y poco ancho. Es decir, se propone mantener las zonas anteriormente mencionadas sin modificación con respecto a la situación actual. Lo anterior se resume en la siguiente tabla:

Zona	Norma Urbanistica	Actual	Propuesta I.M.A.	Consideración CChC
C1a	Superficie Predial Mínima	300 m2	Disminuir 30	Mantener normativa
C1b	Superficie Predial Mínima	300 m2	Disminuir 30	Mantener normativa
CC	Superficie Predial Mínima	300 m2	Disminuir 30	Mantener normativa

R: El espíritu de esta baja de la superficie predial básicamente es para poder permitir que predios pequeños que no tienen posibilidad de fusionarse principalmente porque se ubican entre edificios construidos puedan desarrollar sus proyectos y acogerse a copropiedad y permitir incluso con los predios pequeños a una real renovación de la zona central. Por lo tanto después de evaluar las diversas solicitudes y observaciones esta asesoría Urbana mantiene la normativa de las zonas C1b y cc y velar por el





desarrollo y potencialidad de la pequeña propiedad, sin perjuicio que la industria inmobiliaria también puede desarrollar proyectos mayores, aplicando sus mayores capacidades de gestión.

b) Con respecto a los estacionamientos, la Cámara Chilena de la Construcción está de acuerdo con hacer no exigible un mínimo de estacionamientos para viviendas sociales, sin embargo se propone disminuir la exigencia de estacionamientos en el resto de los inmuebles en un 30%.

R: Se acoge parcialmente lo propuesta. Se rectifica enmienda en el sentido de adecuar redacción, para que la disposición quede expresada en relación al destino de la edificación y no a la tipología de proyecto. La propuesta de redacción es la siguiente:
Las edificaciones cuyo destino sea residencial, emplazadas en las zonas C1a, C2, C4, C1Bc, E4a, E4b, E4c, C1B, acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, podrán disminuir un 30% la dotación de estacionamientos exigida.

c) Sobre la edificación de predios existentes en relación a la superficie predial mínima, si bien es cierto estamos de acuerdo en rebajar la norma para poder acceder a la Ley de Copropiedad, no estamos de acuerdo con la supresión de la misma, ya que va en contra de las bases del plan regulador, que define sectores con diferentes tipos de densidad.

R: ídem respuesta 2 CCHC.





ANEXO
RESPUESTA UNA A UNA A LAS OBSERVACIONES RECIBIDAS.

Respuesta a observaciones recibidas de Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Antofagasta mediante documento CDRD: 536 2015 de fecha 18 de mayo 2015

Observaciones en relación a:

- **Contenido de enmiendas al Plan, numeral 5.1.- análisis por zona:**

1.- La norma urbanística de ocupación de suelo debe ser expresada en número y no en porcentaje, situación que se repite en gran parte de las zonas sujetas a enmienda. Lo anterior conforme a su definición establecida en el art 1.1.2 de la OGUC.

R: Se rectificara enmienda, en el sentido de expresar en números y no en porcentajes la norma urbanística de ocupación de suelo, para cada una de las zonas, esta rectificación se efectuara en memoria, plano y texto resolutivo.

2.- No corresponde indicar "variable" en la norma urbanística de ocupación de suelo y antejardín mínimo respectivamente.

R: Se modificara redacción de enmienda, en el sentido de precisar dimensiones o eliminar la exigencia de antejardín en las zonas que corresponda. Esta modificación se verá reflejada en Memoria, texto resolutivo y plano.
En relación a la observación del concepto "variable" utilizado en la norma urbanística de ocupación de suelo, se eliminara del plano EPRCA-01 Zonificación la palabra variable, y en su reemplazo se expresara y detallara la ocupación de suelo en números según las zonas del Plan.

3.- No corresponde crear zona CC centro cívico comercial, con nuevas normas urbanísticas distintas a las dispuestas en la zona CC. Lo anterior constituye modificación al PRC.

R: De acuerdo a lo señalado en el artículo 2.1.13 , las enmiendas que se aprueben conforme a este artículo deberán comprender, homogéneamente, zonas o subzonas del Plan, o bien, parte de ellas. En este sentido, la enmienda a la zona CC abarca parte de esta, ya que excluye área asociada a zona de Conservación Histórica. Por lo cual se genera para una misma zona CC dos normativas aplicables. Para una mejor comprensión y evitar errores se propuso denominarla distinto, lo cual no cambia el propósito de la enmienda.

4.- No corresponde modificar disposiciones relativas a continuidad y pareo a través de enmienda, toda vez que no se enmarca en los márgenes dispuestos en el art 2.1.13 de la OGUC. Por tanto constituye una modificación al PRC.





R: Se corrige suprimiendo las disposiciones relativas a continuidad y pareo. Sin embargo para corregir la discordancia que podría existir entre las normas de continuidad y pareo con la de ocupación de suelo se propone incluir una nueva disposición relativa a la ocupación de suelo (materia propia de una enmienda) que señala: "El coeficiente de ocupación de suelo prima por sobre las disposiciones de continuidad y pareo".
De esta manera se mantiene la solución planteada en el sentido que exista concordancia entre las disposiciones de ocupación de suelo y las de pareo o continuidad.

5.- Zonas C1a, C1b, C2 y C4: no debe incluir en informe cuadro segundo del art 54° de la Ordenanza Local, toda vez que se encuentra derogado en tanto otorga beneficios normativos que exceden las competencias del IPT. Aplica dictamen de la Contraloría General de la República.

R: Si bien conforme a lo señalado por la Contraloría General de la Republica en su dictamen N°082539N14 de fecha 24.10.2014, la aplicación del Artículo 54 se encuentra tácitamente derogado, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no se encuentra fundamento normativo que permita eliminar el cuadro segundo del art . 54° de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Antofagasta. Lo anterior deberá someterse a un proceso de modificación del PRC sin perjuicio que mientras ello ocurre la DOM deberá abstenerse de aplicar el citado artículo 54 en lo referente a incentivos normativos por concepto de frente predial.

6.- Zona C 1 a: no corresponde incrementar coeficiente de ocupación de suelo respecto de su relación al n° de pisos, toda vez que modifica la letra a) del art 54 de la O. Local. Al respecto, el incremento debe enmendar sobre lo establecido en la letra a) del PRC, no así establecer nuevas condiciones de acuerdo al n° de pisos, que modifica la norma urbanística, siendo materia de una modo del PRC.

R: La enmienda al PRC de Antofagasta plantea, el incremento de la ocupación de suelo, tanto para la zona C1a como para la C1a Costanera.
En el caso de zona C1a este incremento genera una modificación a la letra a) del artículo 54 de la Ordenanza del PRCA, pasando de 75% de ocupación de suelo a un 97,5%.
En el caso de la Zona C1a Costanera, este incremento genera una modificación a la letra e) del artículo 62 de la Ordenanza del PRCA, cuya ocupación de suelo esta expresada en relación al número de pisos (existe coincidencia entre la ocupación de suelo del primer piso con la de los pisos superiores) resguardando una tipología arquitectónica, por lo cual la enmienda mantiene esta morfología, incrementando la ocupación de suelo tal como lo expresa la normativa vigente.





7.- Zona C1 a costanera: no corresponde enmendar norma urbanística continuidad y pareo, excede el marco de aplicación de la enmienda.

R: Idem n°4

8.- Zona C 1 a costanera, no corresponde establecer altura max, De edificación de 19,2 mts enmendando una norma que actualmente se encuentra "libre".

R: Se rectificara enmienda, en el sentido de eliminar el incremento del 20% señalado, ya que efectivamente la normativa vigente señala altura libre. Esta modificación se verá reflejada en memoria y plano.

9.- Zonas C 1 a, C 1 b Y C 1 c costanera, el antejardín mínimo no puede establecerse como "optativo". El planificador podrá disminuir hasta en un 100 los antejardines a través del proceso de enmienda, respecto de lo dispuesto en la letra i).- de las zonas antes indicadas.

R: Se modificara redacción de enmienda, en el sentido de precisar dimensiones o eliminar la exigencia de antejardín en las zonas que corresponda. Esta modificación se verá reflejada en Memoria, texto resolutivo y plano según las zonas del Plan.

10.- Zona C 1 b Y C 1 b costanera: conforme a dictamen de la Contraloría General de la República n° 028010 de fecha 10.04.2015, la altura máx. Deberá ser definida caso a caso, conforme la aplicabilidad del resto de normas urbanísticas y de acuerdo lo dispone dicho pronunciamiento. Por tanto no es aplicable indicar enmienda de 19.2 mts para dicha norma urbanística.

R: Revisados los documentos, plano y memoria, se verifica que la altura para la zona C1b y C1b costanera, están señaladas en enmienda como libre, y no de 19.2 metros como lo señala observación, por lo cual no existiría discrepancia con lo planteado por el dictamen de CGR.

11.- En zonas C1 b. C2, C3, C4 y en zonas C1 b. Cl c. C2, C3 y C9 costanera: no corresponde enmendar e incrementar continuidad y pareo y establecer nuevas condiciones respecto de deslinde común, en tanto constituye una modificación al PRC. Respecto del distanciamiento el art 2.1.13 de la OGUC solo su disminución hasta los márgenes establecidos en el inciso octavo del art 2.6.3.- de la misma Ordenanza.

R: Idem N° 4

12.- Zona C1d, C4 y C7: en cuadro enmienda corregir correspondencia entre porcentaje de incremento de coeficiente de constructibilidad y resultado proyectado, conforme a enmienda.

R: Revisado el texto no se visualiza discrepancia de información.





13.- para zona C2 - tabla 4: falta cuantificación de disminución de superficie predial mínima considerada en las normativas propuestas de enmienda.

R: Se rectifica enmienda, en el sentido de incorporar en Tabla n° 4 Zona C2 y Tabla N° 5 Zona C2 Costanera, la variable de superficie predial mínima, señalando porcentaje de disminución y superficie resultante.(pág. 46 memoria)

14.- En zona C4: no corresponde la enmienda que propone para letra f) del art 54 de la Ordenanza Local; relativo al incremento de continuidad y pareo en uso de equipa miento y residencial, en tanto la disposición propuesta constituye una modificación al PRC.

R:Idem n°4

- **Modificación normas generales PRC Antofagasta:**

15.- Letra s).- antejardines: la norma urbanística no puede ser definida como "optativa". El planificador a través de la enmienda podrá disminuir hasta en un 100 los antejardines (art 2.1.13 de la OGUC). Entiéndase dicha disposición aplicable en las zonas donde el PRC vigente tiene normado el antejardín mínimo.

R: Se modificara redacción de enmienda, en el sentido de precisar dimensiones o eliminar la exigencia de antejardín en las zonas que corresponda. Esta modificación se verá reflejada en Memoria, texto resolutivo y plano.

16.- Letra t).- cuerpos salientes: se entienden regulados y normados por las disposiciones contenidas en el art. 2.7.1 de la OGUC. El condicionar balcones, terrazas y voladizos con un ancho que no podrá exceder el 40 del antejardín, constituye un exceso normativo y una imposición en base a un hecho variable e incierto, que escapan de las facultades del instrumento.

R: El artículo 2.1.13 relativo a las enmiendas, establece dentro de los márgenes permitidos, en su letra j) "Fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1. de esta Ordenanza y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines."

La enmienda propuesta establece para los cuerpos salientes, lo siguiente:

Nuevo artículo 10.1: "Los cuerpos salientes en fachadas sobre el espacio público podrán salir hasta 1,80m de acuerdo a lo establecido en el Art. 2.7.1 de la OGUC, lo cual se ajusta a la normativa vigente al respecto.

No obstante, en relación a los cuerpos salientes de la línea de edificación, es decir obre los antejardines, la OGUC no establece restricción de dimensiones, por lo cual la enmienda propuso una norma.

La propuesta establece que: "Sobre el terreno correspondiente a antejardines, en los niveles superiores al primer piso se permitirán balcones, terrazas y voladizos cuyo ancho no podrá exceder el 40% del antejardín."





Lo cual busca mantener una proporción entre el área de antejardín definida en enmienda y el cuerpo saliente, considerando que hoy en día la norma al respecto establece un ancho 1,20m, lo cual limita el desarrollo de nuevas tipologías de proyectos.

17.- letra u).- estacionamientos: el art 2.1.13 de la OGUC dispone que se podrá incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos hasta en un 30.Por tanto los cuadros propuestos en materia de dotación mínima de estacionamientos, exceden el máximo dispuesto para ser enmendado.

La norma no establece la posibilidad de eliminar la exigencia de dotación de estacionamiento según destino, establecida en el PRC en vigenCia.
Por ejemplo: destino vivienda hasta 100 m2 útiles: 1 cada vivienda, más 15 para visitas para loteos, conjuntos o edificios de vivienda y donde el planificador propone no hacer exigible dotación mínima. Al respecto y al disminuir el 30 de 1 estacionamiento, no es posible eliminar la unidad. Sin perjuicio de ello, podría disminuir el 15 para visitas y que conforme a cálculo podría reducirse a un 11 .

•Existen inconsistencias respecto de cálculo de dotación de estacionamientos propuestos.
Por ejemplo:
Uso equipa miento deportivo, destino canchas de tenis: actualmente señala 1 x cancha, al incrementar el 30 quedaría en 1.3, lo que no alcanza a constituir 2 estacionamientos x cancha como lo propone el planificador.

En los casos en que el 30 es aplicable a las superficies útiles construidas, estas también presentan errores de cálculo.

Por ejemplo:
Uso equipamiento deportivo, destino casa club, gimnasio: la norma vigente establece 1 cada 80 m2 útiles construidos y el planificador propone 1 cada 40 m2 útiles construidos.
De acuerdo a cálculo y aplicando el 30 podría disminuir hasta 1 por cada 56 m2 útiles construidos.

No puede eliminar la exigencia respecto del 15 de estacionamientos para visitas, pudiendo sólo disminuir en un 30 su exigencia, lo que corresponde a un 11.

Conforme a lo anterior se observan excesos en la aplicación de la enmienda a la dotación de estacionamientos propuestos en los cuadros del PRC de Antofagasta, Seccional La Chimba y Modificación PRC Sector Norte respectivamente.

R. El artículo 2.1.13 de la OGUC, fue modificado por D.S. 25 – D.O. 21.11.12, en el sentido de suprimir en la letra i) del inciso cuarto del artículo 2.1.13 la locución





"hasta en un 30%". Quedando la redacción de este por lo tanto de la siguiente manera:

i) Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos.

Por lo cual, los ajustes planteados en la enmienda, estarían de acuerdo a la normativa vigente, ya que no existe restricción de un 30%, debido a la modificación antes señalada.

18.- Donde indica que "agréguese letra o": no puede disminuir de dotación de estacionamientos a proyectos de densificación que se emplacen en zonas determinadas del PRC de Antofagasta. Toda vez que la norma urbanística es aplicable y definida según destino de la edificación y no conforme a tipo de proyecto o zona en la que se emplaza.

R: Se rectifica enmienda en el sentido de adecuar redacción, para que la disposición quede expresada en relación al destino de la edificación y no a la tipología de proyecto. La propuesta de redacción es la siguiente:

Las edificaciones cuyo destino sea residencial, emplazadas en las zonas C1a, C2, C4, C1Bc, E4a, E4b, E4c, C1B, acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, podrán disminuir un 20% la dotación de estacionamientos exigida.

19.- Letra v), propuesta enmienda al art 19 de la Ordenanza Local del PRC de Antofagasta, excede el ámbito de acción de la enmienda y constituye una modificación al PRC vigente.

R: Se rectifica la enmienda en el sentido de redactar norma en función de la disminución hasta un 30% de la superficie predial mínima.

La propuesta de redacción queda de la siguiente manera:

Los proyectos que se acojan a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria podrán disminuir hasta en un 30% la exigencia de superficie predial mínima.

20.- letra w) uso de suelo equipamiento: el coeficiente de ocupación de suelo debe expresarse en n° y no en porcentaje.

R: Se rectificara enmienda, en el sentido de expresar en número el coeficiente de ocupación de suelo para el uso de suelo equipamiento, reemplazando donde dice 100 % debe decir 1 (pág. 107 memoria)

21.- La incorporación de un nuevo artículo 56 propuesto a la Ordenanza del PRC,





referido a las zonas inexcavadas excede el ámbito de acción de la enmienda. Conforme al art 2.1.13 de la OGUC letra h), la enmienda podrá disminuir los distanciamientos mínimos a los medianeros hasta los márgenes establecidos en el inciso octavo del arto 2.6.3 de la OGUC, por tanto podrá enmendar en tanto se refiera a los distanciamientos medidos en cada una de las alturas de la edificación. De acuerdo a lo anterior no es aplicable la enmienda al inciso 13 del artículo 2.6.3 de la OGUC propuesto por el planificador.

R: Los distanciamientos establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no solo están definidos con respecto a la altura de las edificaciones, sino en relación a los deslindes, sean éstos sobre o bajo el suelo natural. El inciso octavo del artículo 2.6.3 señala: "Las construcciones en subterráneos deberán cumplir con las siguientes normas sobre ***distanciamientos****:"*

De lo anterior claramente se desprende que la enmienda puede modificar los distanciamientos a los deslindes en los subterráneos.

La mención al artículo 2.6.3 solo viene a establecer una limitación en el caso que dicho distanciamiento es sobre el suelo natural, lo cual no implica que la enmienda no pueda modificar los distanciamientos bajo éste.

22.- Es dable indicar que debe tener presente el procedimiento de aprobación dispuesto en el art 2.1.11 de la OGUC, en tanto el proceso de tramitación propuesto para la presente enmienda, debe enmarcarse en las disposiciones contenidas en dicho articulado. Lo anterior conforme a carta Gantt relativa a proceso de tramitación de enmienda y donde no se establece que el COSOC toma conocimiento de un informe que sintetice las observaciones recibidas. (Numeral 5 del art 2.1 .11 de la OGUC).

R: Se corrigió carta Gantt conforme al procedimiento establecido en Art. 2.1.13 para su tramitación y aprobación. Se realizó una nueva sesión del COSOC para poner en conocimiento el informe que sintetizó las observaciones recibidas.

- **Respuesta a observaciones recibidas del Señor Alejandro Pizarro Bermúdez SJ. Rector colegio San Luis, de fecha 25 de mayo 2015**

Observación:
Solicita reestudiar la condición planificada para la zona C3 Costera, con el fin de no contravenir el espíritu de las enmiendas, que es mejorar las condiciones normativas:

R: Se rectifica enmienda, en el sentido de eliminar de tabla n°5 de zona C3 Costanera, el incremento del 20% de la altura, ya que la normativa vigente está planteada de altura libre, por lo cual no aplica este incremento.





- **Respuesta a observaciones recibidas del Señor Sergio Calderón del Rio, de fecha 20 de mayo 2015**

Observación:
En el ítem "Modificación normas generales PRC de Antofagasta" Corregir la exigencia de cantidad de estacionamientos para el uso destinado a Equipamientos para servicios públicos y profesionales.
Sugiriendo aumentar los metros cuadrados exigidos por cada estacionamiento a 100 m2 o más metros cuadrados, de tal manera de reducir la exigencia al interior de los predios, lo propuesto se resumen en el siguiente cuadro:

USO			
EQUIPAMIENTO			
Servicios públicos y profesionales	Cantidad mínima de estacionamientos según PRC	Propuesta enmienda	Corrección sugerida
Oficinas o agrupaciones de más de 500 m2 edificados	1 cada 75m2 útiles construidos más 15% para visitas 3 estacionamientos mínimo.	1 cada 75 m2 útiles construidos	1 cada 100 m2 útiles construidos.

R: Se acoge esta observación.

- **Respuesta a observaciones recibidas del Señor Ramón Luis Muñoz, Gerente general de nueva URBE de fecha 18 de mayo 2015, N° GCIA-INU-1805/2015**

Observación:
Para que la propuesta de enmienda provoque efectos positivos en el sector, debe asimilar a la propuesta para el sector **C3: Zona barrio costero de densidad media.**
La tabla a continuación muestra la nueva propuesta de norma urbanística para la zona ZU2.

Norma urbanística	Propuesta IMA	Propuesta Nueva Urbe	Existente	Proyectado
Altura	0%	+ 20%	15 m	18m
	0%	+ 20%	6 pisos	7 pisos
Coeficiente de Constructibilidad	0%	+ 30%	2,4	3,1
Densidad	+ 20%	+ 20%	1.600 Hab/ha	1920 Hab/ha
Coeficiente de ocupación de suelo	0% sobre 5 pisos de altura	+ 30 % sobre 5 pisos de altura	60%	78%





Profundidad continuidad o pareo	0%	+50%	50%	100%

R: Se acoge la propuesta, considerando que las normas urbanísticas deben tener congruencia entre sí. Se propone por lo tanto incorporar según los márgenes establecidos para la enmienda incrementar la altura, coeficiente de Constructibilidad y ocupación de suelo.
Sobre la profundidad de la continuidad y pareo remitirse al N° 4 de las observaciones.

- **Respuesta a observaciones recibidas de Documento elaborado por el equipo CREO Antofagasta en consulta con el Sr. Sergio Baeriswyl Rada, Premio Nacional de Urbanismo 2014, en su calidad de asesor experto para CREO Antofagasta.**

a) Zona CC: Zona Centro Cívico

Observaciones:

Las Enmiendas a esta zona permiten construir nuevos proyectos en predios más pequeños, aumentando la ocupación de suelo casi a la totalidad del predio y construir un piso más a lo actualmente permitido.
- LA MANZANA UBICADA ENTRE CALLES BOLÍVAR, WASHINGTON, SUCRE Y BALMACEDA SE EXCLUYE DE LA APLICACIÓN DE ESTA ENMIENDA, esto parece exceder las atribuciones de las Enmiendas a un Instrumento de Planificación Territorial al fraccionar una zona existente del PRC vigente.
Las Enmiendas propuestas para la Zona de Conservación Histórica buscan "preservar y fortalecer el espacio público central característico del área, su volumetría y equipamiento de valor patrimonial y reglamentar las nuevas edificaciones, de modo de conservar el carácter original y propio del conjunto", de acuerdo a lo planteado en el punto a.2 del documento y artículo 22 de la Ordenanza. El incremento en un piso de altura propuesto por la enmienda, no representa un impacto relevante que pueda cambiar la configuración del barrio y esta medida sumada a la sugerida en la letra u) sobre eliminación de estacionamientos, pueden contribuir positivamente a la renovación urbana del sector.
No obstante, nos asiste la preocupación referente a los inmuebles de valor patrimonial y que en la actualidad no cuentan con normas de protección. Estos inmuebles podrían verse amenazados por la presión de nuevos proyectos que provoquen su demolición. Sobre esta materia sugerimos aplicar las Enmiendas para este sector e iniciar simultáneamente una actualización del catastro de inmuebles patrimoniales del sector, conducentes a incorporar éstos al PRC en la categoría de Conservación Histórica. Para ello CREO se pone a disposición para colaborar en el catastro de edificio patrimoniales.

R: De acuerdo al Art. 2.1.13 "Las enmiendas que se aprueben conforme a este artículo deberán comprender, homogéneamente, zonas o subzonas del Plan, o bien, parte de ellas." Por lo cual esta modificación estaría dando cumplimiento a la normativa vigente.





Se agradece observación, en relación a los inmuebles de valor patrimonial, no obstante esta modificación al PRC se trabajara y tramitara en una nueva modificación en forma independiente de la presente enmienda.

b) Zona C1a: Centro Institucional y Comercial

Observaciones:

Las Enmiendas propuestas apuntan a "generar condiciones atractivas para el desarrollo de proyectos" de acuerdo a lo planteado en el punto b.3. Estas Enmiendas se consideran pertinentes, ya que se trata de un área en la cual es posible visualizar un mejor aprovechamiento del suelo urbano sin afectar la estructura preexistente del barrio.
En relación a la disminución de la superficie predial mínima de 300 m2 a 210 m2, se sugiere su eliminación de las Enmiendas, ya que esta medida no contribuye al incentivo de la densificación. La disminución de la superficie predial mínima en un área central de la ciudad, trae como consecuencia la fragmentación del suelo urbano, lo cual es un fenómeno altamente nocivo para la densificación, ya que impide contar con predios de tamaño adecuado que favorezcan la realización de nuevos proyectos. La experiencia en otros PRCs en Chile, demuestra que una buena medida es exactamente en el sentido inverso, aumentar la exigencia de subdivisión predial mínima, para evitar el fenómeno de fragmentación y especulación de suelo que son barreras para el acceso de nuevos proyectos.

R: Se propone no acoger esta observación considerando que el problema lo tienen hoy muchas familias que necesitan regularizar sus superficies existentes. Los grandes proyectos pueden desarrollarse aun cuando requiera mayores esfuerzos, sin embargo el pequeño propietario no puede desarrollar su proyecto al no cumplir con la superficie predial mínima.

c) Zona C1b: Zona Sub Centros Urbanos

Con estas Enmiendas se permite construir sobre casi la totalidad del terreno, construir más superficie que actualmente permitida y aumenta la profundidad de pareo a la totalidad de sus deslindes.

Observaciones:

- La profundidad de pareo aumenta de un 50% a un 100%, lo cual es un incremento mayor al 30% permitido por el artículo 2.1.13. Consecuente con ello debiera decir 65%.
Las Enmiendas propuestas apuntan a "potenciar sus condiciones normativas para atraer el desarrollo de proyectos" de acuerdo a lo planteado en el punto c.3. Estas Enmiendas se consideran pertinentes, ya que se trata de un área en la cual es posible visualizar un mejor aprovechamiento del suelo urbano, sin afectar la estructura del barrio.
En relación a la disminución de la superficie predial mínima de 300 m2 a 210 m2, se sugiere excluirla de la Enmienda por las mismas razones esgrimidas para la Zona C1a.





R: Se corrige suprimiendo las disposiciones relativas a continuidad y pareo. Sin embargo para corregir la discordancia que podría existir entre las normas de continuidad y pareo con la de ocupación de suelo se propone incluir una nueva disposición relativa a la ocupación de suelo (materia propia de una enmienda) que señala: "El coeficiente de ocupación de suelo prima por sobre las disposiciones de continuidad y pareo".
De esta manera se mantiene la solución planteada en el sentido que exista concordancia entre las disposiciones de ocupación de suelo y las de pareo o continuidad.

Se propone mantener la disminución de la superficie predial mínima conforme a los argumentos señalados en letra b).

d) Zona C1c: Zona Sub Centro Equipamiento Regional (Zona Comercial La Negra)

Las Enmiendas plantean incrementar el porcentaje de ocupación de suelo de 50% a 65%, el coeficiente de constructibilidad de 3 a 3.9, reducir la superficie predial mínima de 800 m2 a 560 m2., e incrementa la profundidad de pareo a un 100% del deslinde común.
Con estas Enmiendas se permite construir en gran parte del terreno, aumentando la superficie construible y aumenta la profundidad de pareo a la totalidad de sus deslindes.

Observaciones:

- La tabla de c1c presenta un error, dice ocupación Máxima de suelo = 97,5%, lo cual es un incremento mayor al 30% permitido, debiera decir 65%. - La profundidad de pareo se aumenta de un 50% a un 100%, lo cual es un incremento mayor al 30% permitido, debiera decir 65%.
Las Enmiendas propuestas apuntan a aumentar su "atractivo para el desarrollo de proyectos, en especial de equipamiento y servicios" de acuerdo a lo planteado en el punto d.3. Estas Enmiendas se consideran pertinentes ya que se trata de un área en la cual es posible visualizar un mejor aprovechamiento del suelo urbano, especialmente para equipamientos. Sin embargo se sugiere revisar los porcentajes modificados, ya que sobrepasan lo permitido por el artículo 2.1.13 de la OGUC.

R: Se rectifica enmienda, en el sentido de corregir en letra d.4) normativa propuesta enmienda Zona C1C, en cuadro de normativa propuesta columna Ocupación de suelo dice 97,5% debe decir 65%.

En relación a la profundidad de pareo respuesta ídem a letra C)

e) Zona C1d: Zona Subcentro Turístico Comunal

Las Enmiendas plantean incrementar el porcentaje de ocupación de suelo de 50% a 65%, el coeficiente de constructibilidad de 1.5 a 1.95, e incrementa la altura máxima de 10 m. a 12 m. (de 3 a 4 pisos).





Con estas Enmiendas se permite una mayor ocupación de la superficie del terreno, aumentando la superficie construida y se permite elevar la altura en un piso.

Observaciones:

Estas enmiendas no aseguran la consolidación de un "barrio turístico residencial" planteado en el punto e.3. Las condiciones normativas actuales cumplen con este objetivo de planificación, por lo cual el aumento de la ocupación de suelo en un 30% y el aumento de la altura de edificación, sólo beneficiaría a la instalación de nuevos equipamientos. Para el caso de los conjuntos habitaciones, éstos pueden desarrollarse en este sector amparados en el Titulo 6 de la OGUC. Consecuente con ello se sugiere revisar el objetivo de fondo de las Enmiendas para este área.

R: La propuesta planteada no es discordante con el objetivo, se propone mantenerla, ya que el posibilitar mayores porcentajes de construcción permitirá que éstos sean optimizados y por lo tanto evaluar no solo proyectos de equipamiento sino también proyectos mixtos.

f) Zona C2: Barrios Costeros de Alta densidad

Las Enmiendas planteadas incrementan el porcentaje de ocupación de suelo hasta 97.5%, el coeficiente de constructibilidad de 2.6 a 3.4, incrementa la altura máxima de 10.5 m. a 12.6 m. (de 4 a 5 pisos) e incrementa la profundidad de pareo a un 100% del deslinde común.
Estas Enmiendas permitirían construir casi la totalidad del terreno, aumentar la superficie edificada, agregar un piso más de altura y aumenta la profundidad de pareo a la totalidad de sus deslindes.

Observaciones:

- Hay un error en la enumeración de los sectores (sector 1 y sector 2). - Las tablas de c2 y c2 costanera presentan un error, dice continuidad y pareo = 100%, lo cual es un incremento mayor al 30% permitido, el valor máximo sería 97.5%.
Las Enmiendas propuestas apuntan a "incentivar el desarrollo de proyectos" de acuerdo a lo planteado en el punto f.3. . Estas Enmiendas se consideran pertinentes, ya que se trata de un área en la cual es posible visualizar un mejor aprovechamiento del suelo urbano, sin afectar la estructura del barrio. Sin embargo los porcentajes modificados sobrepasan lo permitido por la OGUC vía Enmiendas.

R: Se rectificara enmienda en el sentido de cambiar imágenes de acuerdo a sector correspondiente en página 41 y 42 de memoria explicativa de enmienda. En relación a la profundidad de pareo respuesta ídem a letra C)

g) Zona C3: Zona Barrio Costero de densidad media

Las enmiendas planteadas incrementan el porcentaje de ocupación de suelo hasta 97.5%, el coeficiente de constructibilidad de 2.4 a 3.1, incrementa la altura máxima de





15 m a 18 m (de 5 a 6 pisos) e incrementa la profundidad de pareo a un 100% del deslinde común.
Con estas Enmiendas se permite construir sobre casi la totalidad del terreno, aumentar la superficie edificada, aumentar la altura de edificación en un piso y aumenta la profundidad de pareo a la totalidad de sus deslindes.

Observaciones:

- La tabla de c3 presenta un error, dice continuidad y pareo = 100%, lo cual es un incremento mayor al 30% permitido, el valor máximo sería 84.5% para uso equipamiento y 97.5% para uso residencial. - La tabla de c3 costanera presenta un error, dice continuidad y pareo = 100%, lo cual es un incremento mayor al 30% permitido, el valor máximo sería 65%.

Las Enmiendas propuestas apuntan a "potenciar sus condiciones normativas aprovechando el beneficio de vistas, accesibilidad y centralidad que éstas poseen" de acuerdo a lo planteado en el punto g.3. Estas Enmiendas se consideran pertinentes, ya que se trata de un área en la cual es posible visualizar un mejor aprovechamiento del suelo urbano, sin afectar la estructura del barrio. Sin embargo los porcentajes modificados sobrepasan lo permitido por la OGUC vía Enmiendas.

R: En relación a la profundidad de pareo respuesta ídem a letra C)

h) Zona C4: Zona Habitacional

Las Enmiendas planteadas incrementan el porcentaje de ocupación de suelo hasta 97.5%, el coeficiente de constructibilidad de 1.5 a 1.95, la altura máxima de 15 m a 18 m (de 5 a 6 pisos) e incrementa la profundidad de pareo a un 100% del deslinde común.
Con estas Enmiendas se permite construir sobre casi la totalidad del predio, se aumenta la superficie edificable, se aumenta la altura de edificación en un piso y se aumenta la profundidad de pareo a la totalidad de sus deslindes.

Observaciones:

- La tabla de c4 presenta un error, dice continuidad y pareo = 100%, lo cual es un incremento mayor al 30% permitido, el valor máximo sería 84.5% para uso equipamiento y 97.5% para uso residencial.

Las Enmiendas propuestas apuntan a "incentivar el desarrollo de proyectos en este sector", a través de "potenciar sus demás normas urbanísticas, considerando su centralidad y vocación residencial", de acuerdo a lo planteado en el punto h.3. Estas Enmiendas se consideran pertinentes, ya que se trata de un área en la cual es posible visualizar un mejor aprovechamiento del suelo urbano, sin afectar la estructura del barrio. Sin embargo los porcentajes modificados sobrepasan lo permitido por la OGUC vía Enmiendas.

R: En relación a la profundidad de pareo respuesta ídem a letra C)

i) Zona C5: Zona Habitacional
Las Enmiendas planteadas incrementan el porcentaje de ocupación de suelo hasta





93.5%, el coeficiente de constructibilidad de 2 a 2.6, e incrementa la altura máxima de 15 m. a 18 m. (de 5 a 6 pisos).
Con estas Enmiendas se permite construir sobre casi la totalidad del terreno, construir más superficie que la permitida anteriormente y se aumenta la altura máxima en un piso.

Observaciones:

- La tabla de c5 presenta un error, dice continuidad y pareo = f, sin embargo no hay nota (f)

Las Enmiendas propuestas apuntan a "potenciar sus condiciones normativas" de acuerdo a lo planteado en el punto i.3. Estas Enmiendas se consideran pertinentes, ya que se trata de un área en la cual es posible visualizar un mejor aprovechamiento del suelo urbano, sin afectar la estructura del barrio. Sin embargo, si la nota (f) es la misma que en tablas anteriores correspondería a un 100%, excediendo lo permitido por la OGUC vía Enmiendas a un Instrumento de Planificación Territorial.

R: En relación a la profundidad de pareo respuesta ídem a letra C)
Además se rectificara enmienda en el sentido de eliminar nota f) ya que continuidad y pareo es libre en zona C5.

j) Zona C6: Zona Habitacional

Las Enmiendas planteadas incrementan el porcentaje de ocupación de suelo hasta 93.5%, el coeficiente de constructibilidad de 1 a 1.3 y aumentan la altura máxima de 8.5 m a 10.2 m (de 3 a 4 pisos).
Con esta Enmiendas se permite construir sobre casi la totalidad del predio, se aumenta la superficie edificable y se aumenta la altura máxima en un piso.

Observaciones:

De acuerdo a lo planteado en el punto j.1 (y en línea con la Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal Publicado en el Diario Oficial de fecha 17.07.2002), en esta zona se "pretende conservar las condiciones residenciales actuales de las áreas altas de Antofagasta, protegiendo los Barrios preferentemente residenciales". En este contexto se agrega de acuerdo a lo planteado en el punto j.3, "se dan las mayores concentraciones de habitantes (...) entre los 150 y más de 200 Hab/ha" y hay un "predominio de emplazamiento de hogares pertenecientes a los estratos socioeconómicos bajos (D y E)".
Si bien las Enmiendas propuestas promueven un aumento de la densidad en una zona actualmente ya densa, con predominio de hogares de estratos socioeconómicos bajos, con baja provisión de equipamientos y conectividad deficiente, ellas pueden ser una herramienta eficaz para promover un proceso de regularización de estos barrios, que traiga como resultado mejores condiciones de habitabilidad y especialmente mejores estándares de seguridad, acorde con lo dispuesto en la OGUC.
Consecuente con lo anterior, estas Enmiendas se consideran pertinentes, sin perjuicio de estudiar estos sectores en profundidad en el marco del nuevo PRC para la ciudad.





R: Se toma conocimiento de observación, en relación a considerar pertinentes las enmiendas a la zona C6, sin perjuicio de estudiar en profundidad estos sectores en el marco de nueva modificación al PRC.

k) Zona C7: Zona Barrio Industrial inofensivo

Las Enmiendas planteadas incrementan el porcentaje de ocupación de suelo hasta 78%, el coeficiente de constructibilidad de 1.2 a 1.56.
En general las Enmiendas permitirían construir en un mayor porcentaje del predio y aumentar la superficie edificable.

Observaciones:

- La tabla de c7 mantiene el requerimiento de antejardín mínimo = 5m. No queda claro si esta condición se mantiene según el artículo 10 (antejardín optativo)
Las Enmiendas propuestas apuntan a "conservar las condiciones de usos existentes como barrio de actividades productivas" y a "introducir mejoras a coeficiente de constructibilidad y ocupación de suelo considerando que el uso de suelo actividades productivas requiere entre otros, espacio destinado bodegaje", de acuerdo a lo planteado en el punto k.3. Efectivamente estas Enmiendas abordan un requerimiento funcional para el desarrollo del sector, sin embargo, se destaca la necesidad de mantener el antejardín mínimo en 5 m, como condición relevante.
Se sugiere estudiar esta pieza urbana en profundidad en el marco del nuevo PRC de Antofagasta, por tratarse de un sector de renovación urbana relevante, que podría tener mejores usos alternativos para la ciudad.

R: La tabla de c7 mantiene el requerimiento de antejardín mínimo = 5m.
Sin perjuicio de lo anterior se acoge sugerencia de estudiar la zona C7 en profundidad en el marco del Nuevo PRC de Antofagasta.

l) Zona C7a: Centro Institucional y Comercial

Las Enmiendas planteadas incrementan el porcentaje de ocupación de suelo hasta 78%, el coeficiente de constructibilidad de 1.2 a 1.56.
En general las Enmiendas permitirían construir en un mayor porcentaje del predio y aumentar la superficie edificable.

Observaciones:

- La tabla de punto c7a mantiene el requerimiento de antejardín mínimo = 5m. No queda claro si esta condición se mantiene según el artículo 10 (antejardín optativo)

Las Enmiendas propuestas apuntan a "mejorar sus condiciones normativas tanto para vivienda y equipamiento como para uso actividades productivas", de acuerdo a lo planteado en el punto i.3 (erróneamente numerado k.3). Efectivamente estas Enmiendas abordan un requerimiento funcional para el desarrollo del sector, sin embargo, se destaca la necesidad de mantener el antejardín mínimo en 5 m, como condición relevante.





R: En relación a la profundidad de pareo respuesta ídem a letra C)
Se propone mantener la disminución de la superficie predial mínima conforme a los argumentos señalados en letra b).
Se corregirá enmienda además en el sentido de corregir donde dice k.3 debe decir l.3 pagina 78 memoria explicativa.

m) Zona C7a para Vivienda o equipamiento.

Las Enmiendas planteadas incrementan el porcentaje de ocupación de suelo hasta un 97,5%, el coeficiente de constructibilidad de 2,0 a 2,6, reduce la superficie predial mínima de 300 m2 a 210 m2 e incrementa la profundidad de pareo a un 100% del deslinde común.
Con estas Enmiendas se permite construir sobre casi la totalidad del terreno, se aumenta la superficie edificada y se aumenta la profundidad de pareo a la totalidad de sus deslindes.

Observaciones:

- La profundidad de pareo se aumenta de un 50% a un 100%, lo cual es un incremento mayor al 30% permitido, debiera decir 65%. - La superficie predial mínima se mantiene en 300 m2 en la tabla, aun cuando se plantea que se disminuye a 210 m2, error que debe ser corregido.
Las Enmiendas propuestas apuntan a "mejorar sus condiciones normativas tanto para vivienda y equipamiento como para uso de actividades productivas" de acuerdo a lo planteado en el punto i.3 (erróneamente numerado k.3). Efectivamente estas Enmiendas abordan un requerimiento para el desarrollo del sector, que puede contribuir con un mayor dinamismo y desarrollo. No obstante lo anterior se sugiere no considerar en las Enmiendas la reducción de la subdivisión predial mínima, ya que esto contribuiría a la fragmentación del suelo y limitaría en el futuro la gestión necesaria para el desarrollo de proyectos de renovación urbana.

R: En relación a la profundidad de pareo respuesta ídem a letra C)
Se propone mantener la disminución de la superficie predial mínima conforme a los argumentos señalados en letra b).

n) Zona C8: Zona Habitacional

Las Enmiendas planteadas incrementan el porcentaje de ocupación de suelo hasta un 78%, el coeficiente de constructibilidad de 2,4 a 3.1 e incrementa la altura máxima de 16 m a 18 m (de 5 a 6 pisos).
Con estas Enmiendas se aumenta el porcentaje de ocupación en el predio, la superficie edificada y la altura de edificación en un piso.

Observaciones:

En el punto m.3 se reconoce que "el desarrollo de proyectos en estos territorios, se ve





incrementado en relación al área norte de la ciudad", es decir, no se observa una falta de proyectos. A pesar de estos antecedentes, las Enmiendas proponen "introducir mejoras al coeficiente de constructibilidad, ocupación de suelo y altura que permitan potenciar sus condiciones normativas", de acuerdo a lo planteado en el punto m.3.
Estas Enmiendas no parecen coherente con el diagnóstico y con el objetivo, ya que este sector se encuentra en proceso de desarrollo y se busca "conservar las condiciones residenciales actuales de barrio COVIEFI, protegiendo los barrios preferentemente residenciales" planteado en el punto m.1. Consecuente con ello no parece razonable introducir modificaciones que van a modificar las condiciones del sector, su fisonomía y densidad.

Se sugiere estudiar esta pieza urbana en profundidad en el marco del nuevo PRC de Antofagasta, por tratarse de un sector que no manifiesta condiciones críticas de desarrollo.

R: Los incrementos establecidos para esta zona tanto para coeficiente de Constructibilidad, de ocupación de suelo y altura (incremento en un 1 piso), no se aprecian que represente un cambio relevante que cambie la configuración del barrio, considerándose por lo tanto que contribuyen positivamente al sector. A modo de ejemplo se ven favorables para regularización de ampliaciones, para instalación de locales comerciales como actividad complementaria y necesaria a un sector residencial, etc.

ñ) Zona C9: Zona Barrio residencial densidad baja .

Las Enmiendas planteadas incrementan el porcentaje de ocupación de suelo hasta un 52%, el coeficiente de constructibilidad de 1.0 a 1.3 e incrementa la altura máxima de 8.5 m a 10.2 m (de 3 a 4 pisos).
Con estas Enmiendas se aumenta el porcentaje de ocupación en el predio, la superficie edificada y la altura de edificación en un piso.
Efectivamente estas Enmiendas abordan un requerimiento para el desarrollo del sector, que puede contribuir con un mayor dinamismo para el sector.
C9 Costanera
Las Enmiendas planteadas incrementan el porcentaje de ocupación de suelo hasta un 97.5%, el coeficiente de constructibilidad de 1.0 a 1.3 e incrementan la profundidad de pareo a un 100% del deslinde común.
Con estas Enmiendas se permite construir sobre casi la totalidad del terreno, construir más superficie que la permitida anteriormente y aumenta la profundidad de pareo a la totalidad de sus deslindes.
Con estas Enmiendas se aumenta el porcentaje de ocupación en el predio, la superficie edificada y la profundidad de pareo en la totalidad del deslinde común.

Observaciones:

- En la tabla de C9 costanera, la profundidad de pareo se aumenta de un 50% a un 100%, lo cual es un incremento mayor al 30% permitido, debiera decir 65%.
Las Enmiendas propuestas apuntan a "introducir mejoras que permitan mejorar sus condiciones normativas sin perder su carácter residencial" de acuerdo a lo planteado





en el punto n.3. Efectivamente estas Enmiendas abordan un requerimiento para el desarrollo del sector, que puede contribuir con un mayor dinamismo residencial del sector.

R: En relación a la profundidad de pareo respuesta ídem a letra C)

o) Zona C1Bc: Zona Desarrollo Condicionado Puerto de Antofagasta
Las Enmiendas planteadas incrementan el porcentaje de ocupación de suelo hasta un 84.5%, el coeficiente de constructibilidad de 4.0 a 4.2 e incrementa la altura máxima de 61 m a 73 m (de 20 a 24 pisos).
En palabras simples, con estas Enmiendas se permite construir sobre casi la totalidad del terreno, aumentar la superficie construida y se aumenta la altura de edificación en 4.

Observaciones:

Esta modificación ayuda a consolidar el centro de la ciudad como principal sector de equipamiento y servicios, se considera pertinente y está reforzada por los planteamientos expuestos en los talleres de elaboración del Plan Maestro CREO.

R: Se toma conocimiento de observación, en relación a considerar pertinente enmienda a la zona C1Bc y que esta se vea reforzada por los planteamientos expuestos en los talleres de elaboración del Plan Maestro CREO.

p) Zona E4b: Zona Turístico Hotelera

Las Enmiendas planteadas incrementan el porcentaje de ocupación de suelo hasta un 52%, e incrementa la altura máxima de 21.5 m a 25.8 m (de 7 a 8 pisos).
Con estas Enmiendas se aumenta el porcentaje de ocupación en el predio y la altura de edificación en un piso.

Observaciones:

- En el párrafo 7 del punto P.3, se señala que el aumento de la ocupación de suelo pasa de 40% a 42%. En la tabla a continuación figura 40% a 52%.
Esta es una zona altamente sensible por su relación con el borde costero, lo cual implica establecer mecanismos que aseguren la condición de "ventana al mar", que implica controlar la ocupación de suelo de las edificaciones, para evitar cerramientos y obstáculos que impidan ver el pasaje costero. Consecuente con ello no parece razonable aumentar el coeficiente de ocupaciones, siendo ésta la única herramienta normativa de un PRC, que puede evitar el cerramiento de los edificios y la pérdida de transparencia entre las edificaciones. Se considera que el aumento de la altura de la edificación es adecuado y constituye un incentivo suficiente, pero no así la ocupación de suelo.

R: Se rectificara en enmienda en el sentido de corregir en el párrafo 7 del punto P.3, donde dice 42% debe decir 52%.





OBSERVACIONES A MODIFICACIONES GENERALES:

q) Densidades:

Observaciones:

El documento no presenta ningún argumento para aumentar la densidad del sector Norte y La Chimba.
En el punto 2 (OBJETIVO MODIFICACION) de la presente propuesta de las Enmiendas, se plantea como principal objetivo "que las nuevas normas urbanísticas mejoren e incentiven la ocupación de las áreas céntricas ya consolidadas de nuestras ciudades, valorando de esta manera sus atributos de ser áreas con mejor conectividad e integración urbana". Las Enmiendas planteadas no tienen relación con ese objetivo, ya que incentivan la densificación de las áreas periféricas y no consolidadas, que además cuentan con una baja oferta de equipamientos y por lo tanto provocará una carga sobre los sistemas de transporte público y un aumento de la congestión vehicular debido a los viajes hacia y desde el Centro.
La densidad que permiten los seccionales vigentes ya son extremadamente altas (hasta 2000 habitantes por hectárea en las Zonas ZM1 y ZU1). Como referencia, la densidad bruta de Santiago es de aproximadamente 85 hab/ha de acuerdo al Censo del año 2002. Aumentar aún más la densidad como lo plantean las enmiendas (un aumento de 20%, provocara un salto de 2000 hab/ha a 2400 hab/ha) es una medida que sólo aumentará los niveles de segregación de la ciudad, especialmente debido a que no se asegura la provisión de servicios, equipamiento y transporte. A modo de ejemplo, es preciso señalar que esta densidad bruta es equivalente a 8 torres de 11 pisos (8 deptos. por piso) en una superficie de una hectárea.
De acuerdo al estudio realizado por la OCDE para Antofagasta, "densidades altas por si solas no son garantía de aumento de calidad de vida y, por el contrario, pueden tener consecuencias no deseadas, como aumento de congestión, escasez de estacionamientos (especialmente si no se consideran alternativas al uso de vehículos particulares) y acceso insuficiente a espacios abiertos, servicios locales y oportunidades de empleo. De este modo, para maximizar los beneficios potenciales de altas densidades, será crucial que las estrategias de densificación conecten áreas de densidad más alta con redes de servicios urbanos y amplíe el acceso a servicios locales y trabajos". (OCDE, 2012a)

Consecuente con lo anterior, se hace necesario focalizar las áreas objeto y deseo de densificación, esto en función de los criterios de acceso adecuado a los servicios, equipamiento, áreas verdes y transporte, de lo contrario la densificación profundizará más aun el problema actual de integración de la ciudad y en consecuencia de calidad de vida de sus habitantes y la pérdida de competitividad funcional.
En resumen, la propuesta de aumentar las densidades es contraproducente y se desmarca completamente de los objetivos de lograr una consolidación de las zonas céntricas.

R: Esta enmienda viene a ajustar el valor de la densidad para hacerla coherente con las demás normas urbanísticas que hoy se aplican en el sector y responder al crecimiento demográfico de la ciudad y principalmente a una vivienda





accesible para los distintos niveles económicos de nuestra población.

s) Antejardines:

Observaciones:

- No queda claro si la medida se aplica también para las zonas cuyas nuevas tablas presentadas en las Enmiendas sí establecen un requerimiento de antejardín mínimo, específicamente: - Zona C1d: 3 m - C2 Costanera: 5 metros en edificios hasta 5 pisos / 7 metros en edificios hasta 14 pisos - C3 Costanera 5 metros en edificios hasta 5 pisos / 7 metros en edificios hasta 14 pisos - Zona C7: 5 m - Zona C7a para actividades productivas: 5 m - Zona C9: 3 m - C9 Costanera 5 metros en edificios hasta 5 pisos /7 metros en edificios hasta 14 pisos - Zona C1Bc: 5 metros en edificios de hasta 5 pisos / 7 metros en edificios de hasta 14 pisos / 10 metros en edificios sobre 14 pisos - Zona E4b: 5 m

En las Vías Estructurantes (cuya norma es aquella del C1b) de acuerdo con las Enmiendas presentadas, se elimina el requerimiento de antejardín. Esto es especialmente grave ya que es precisamente en estas vías donde se necesita resguardar una mayor distancia entre las edificaciones y el espacio público, y además permitir una mejor operación de los futuros desarrollos viales y de transporte.

La eliminación del antejardín en la forma en que se encuentra planteado en las presentes Enmiendas, puede traer consecuencias irreversibles para la ciudad y son materia de un estudio en profundidad, a saber:

- Por un lado, se entiende que en algunos casos su eliminación pueda significar una solución para edificaciones que se encuentran fuera de línea. En estos casos se recomienda la confección de Plano Seccional, según lo dispuesto en artículo 2.1.14. de la OGUC, a través del cual se puede detallar con presión los perfiles de las vías y sus líneas de edificación. - Sin embargo, los antejardines son una de las pocas herramientas con que cuenta un PRC para mejorar la imagen urbana de los espacios públicos, mejorando la espacialidad de las calles y su imagen. - Los antejardines permiten contar con suelos permeables y verdes que contribuyen con vegetación que cumple un rol especialmente importante en una ciudad como Antofagasta, sombra de la vegetación y permeabilidad del suelo tienen un impacto importante en la infiltración de las aguas lluvias que contribuye a evitar la escorrentía superficial y sus efectos reconocidamente peligrosos, tales como los efectos de las lluvias ocurridas el día 25 de Marzo de este año.

- La eliminación de los antejardines en calles, avenidas y especialmente en calles angostas sólo puede beneficiar la ocupación privada de un espacio, que contribuye a mejorar la imagen de la ciudad y la calidad en el uso de los espacios públicos.

Por estos motivos, los alcances de esta medida deben llevar a un estudio más detallado que asegure las condiciones de imagen urbana, resiliencia y sustentabilidad, que necesita la ciudad para su futuro. Es preciso recordar que la eliminación de los antejardines puede traer consecuencias irreversibles para la ciudad. La pérdida de un antejardín mediante una decisión normativa como ésta, puede implicar la construcción de edificaciones que imposibiliten a la ciudad en las próximas décadas recuperar ese espacio.

Consecuente con lo anterior se sugiere eliminar esta modificación de las Enmiendas, o bien, aplicar ésta sólo en aquellos sectores donde sea realmente necesaria su aplicación. En este mismo contexto la OGUC dispone además del artículo 2.1.14, que





permite elaborar Planos Secciones detallados que regulen estas materias.

R: Se corrige estableciendo disposiciones diferenciadas de antejardines según la zonas del PRCA.

t) Cuerpos salientes:

Observaciones:

Las presentes Enmiendas modifican la norma sobre cuerpos salientes, permitiendo su construcción sobre el espacio público. En términos generales esta iniciativa podría ser muy bien vista para lograr una ciudad con espacios públicos sombreados, que representan un aspecto relevante para la ciudad de Antofagasta. No obstante esta medida presenta un gran número de inconvenientes para el logro de un beneficio que puede alcanzarse en forma más eficiente, económica y sustentable, como la arborización de las calles, la construcción de sombreaderos, o bien la construcción de edificaciones con portales y galerías, que podrían transformar positivamente la imagen y el clima urbano.
Modificar la condición actual de los cuerpos salientes, significaría que las edificaciones privadas se pueden proyectar sobre los Bienes Nacionales de Uso Públicos. Esta norma está asociada a diversos problemas complejos como son la instalación de postación y luminarias pública, la imposibilidad de arborización urbana, las restricciones para el uso del espacio aéreo, los problemas de ventilación y una espacialidad de la vía muy cuestionable, razones que han motivado que esta norma esté actualmente en retroceso en la gran mayoría de las ciudades y PRCs en Chile. Se sugiere abstenerse de incluir esta modificación en las Enmiendas y promover una norma que permita soluciones urbanas más integrales a los problemas de la ciudad, como puede ser un plano seccional para el centro (sectores CC y C1a).

R: No se acoge observación, ya que lo que busca la normativa propuesta es mantener una proporción entre el área de antejardín definida en enmienda y el cuerpo saliente, considerando que hoy en día la norma al respecto establece un ancho 1,20m, lo cual limita el desarrollo de nuevas tipologías de proyectos.
Sin perjuicio de lo anterior a futuro se podrá estudiar en profundidad estas zonas vía futura modificación del PRC.

u) Estacionamientos:

Observaciones:

Esta medida es en parte consecuente con los criterios de densificación de las zonas consolidadas, teniendo en cuenta que en estas zonas el uso del vehículo responde a necesidades diferentes. La experiencia en otras ciudades chilenas e internacionales, demuestra que la eliminación de la exigencia (en algunos casos la prohibición como en ciudades de Alemania y Holanda, entre otras) puede ayudar a la optimización de los proyectos de densificación, y que las personas que optan por vivir en estas zonas centrales, no hacen uso del vehículo, lo cual tiene un impacto positivo. Sin embargo, la medida debe ir acompañado de un plan que permita proveer de estacionamientos





públicos, tales como estacionamientos subterráneos o edificios para tales fines, que compensen la eventual falta de oferta pública.
No obstante, esta misma medida no se puede aplicar a los conjuntos emplazados en el resto de la ciudad, ya que son precisamente estos habitantes los que necesitan movilizarse en la ciudad y que no cuentan siempre con transporte público. De igual modo, no tiene fundamento la eliminación de la exigencia mínima para los conjuntos de vivienda social. Esta medida ha demostrado tener resultados muy negativos, ya que la gran mayoría de las familias de escasos recursos, tienen la posibilidad en el tiempo de contar con un vehículo. La vivienda social debe contar con estándar adecuado para evitar su degradación y ofrecer condiciones de calidad en el tiempo, de lo contrario una medida como ésta sólo acentúa la desigualdad.
Consecuente con lo anterior, y de ser una medida con carácter de urgente, se sugiere establecer una exigencia mínima de estacionamientos en los conjuntos de viviendas sociales. De lo contrario, se sugiere omitir este punto de las actuales Enmiendas y estudiarlo en profundidad para la futura Modificación al PRC.

R: Sin perjuicio de revisar esta norma en una futura modificación al PRC, se consideran necesario abordar ahora el problema que tiene cientos de propietarios e inversionistas pequeños para cumplir con altas cuotas de estacionamientos que exige la normativa vigente y que hacen inviable el desarrollo e inversión en muchas zonas de la ciudad.

El objetivo buscado es privilegiar el uso del transporte público por sobre el particular, desincentivando el uso del automóvil particular mediante la disminución de estacionamientos privados. Por lo anterior no se acoge la observación de eliminarlas de la propuesta de enmienda, ya que es prioritario poder establecer condiciones que permitan e incentiven el desarrollo de diversas tipologías de proyectos, que se desincentive el uso del automóvil.

v) Edificación de predios existentes en relación a la superficie predial mínima.

Observaciones:

Esta medida es coherente con las necesidades de precisar en el instrumento su aplicación a las viviendas acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

R: Se toma conocimiento de observación, en relación a considerar esta medida coherente con las necesidades de precisar en el instrumento su aplicación a las viviendas acogidas a Ley de Copropiedad.

w) Uso de suelo equipamiento

Observaciones:

Las Enmiendas son adecuadas para el uso de suelo comercio, pero debe tenerse presente el resguardo de los antejardines mínimos.

R: Se toma conocimiento de observación en relación a encontrar adecuada la





enmienda de aumentar a un 100% ocupación de suelo para el uso equipamiento de clase comercio.

x) Incorporación de un nuevo artículo 56 a la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.

Observaciones:

La Enmienda apunta a aumentar la superficie construible en subterráneo, la cual generalmente se destina a estacionamientos y bodegaje. Sin embargo, el requerimiento de que se "asegure la absorción de aguas lluvias y la arborización al interior del terreno" que se establece en las Enmiendas impediría la arborización si no se cuenta con un porcentaje de terreno natural no excavado, y se dificulta la absorción de aguas al interior del terreno si éste no es permeable. Se sugiere revisar esta norma para evitar contradicciones que impida su debida aplicación, destacando la importancia de la permeabilidad del suelo como factor importante para el control de la escorrentía de las aguas lluvias y de la forestación urbana.

R: Se revisara normativa para efectos de evitar contradicciones que impidan su aplicación.

Respuesta a observaciones recibidas de Documento elaborado por Juan Enrique Pimentel Bunting, Arquitecto.

- Una primera observación que cabe formular se refiere al objetivo de propiciar e incentivar *la reutilización y revitalización* de zonas urbanas consolidadas próximas al núcleo céntrico. Esta iniciativa es socialmente beneficiosa por cuanto alivia las presiones que genera el crecimiento en extensión, el que a su vez incrementa el costo social relacionado al transporte, a la congestión vial y a una mayor demanda vial. Siendo efectivo que las medidas que propician un mayor aprovechamiento de las inversiones históricas presentes en las zonas consolidadas pueden morigerar la tendencia al crecimiento en extensión, en ningún caso éstas podrían frenar dicha tendencia, por una serie de razones técnicas, particularmente aquellas relacionadas con las motivaciones de la demanda, que hoy son elementos importantes que orientan las inversiones inmobiliarias. Es evidente que las personas evalúan los atributos de un producto o los servicios que éste provee, a veces por sobre el producto mismo, de manera que los precios son el reflejo de muchas características, que no estando vinculadas específica y directamente a un inmueble, los compradores consideran importantes al momento de decidir su adquisición.

  Por lo demás, la mitigación de muchos problemas generados por el crecimiento en extensión también dependen de cuan efectiva sea una política de incentivo al desarrollo del equipamiento en los extremos de la ciudad, de modo que dichas zonas alcancen mayor autonomía, con lo cual se reduce el desplazamiento diario de la población.





También debemos considerar que no es efectivo que el crecimiento en extensión signifique "un esfuerzo" para el Estado, toda vez que la experiencia del proyecto La Chimba demostró que el desarrollo de la macro infraestructura de urbanización es una inversión que el Estado puede recuperar con creces a través de la venta de suelo que puede ser aprovechado a corto plazo. Es más, ese tipo de iniciativa fiscal es deseable, por cuanto posibilita que el desarrollo de nuevos barrios sea coherente y se atenga a lineamientos más cercanos al interés público, al bien común. A ello debe agregarse que los recursos invertidos en macro infraestructura de urbanización son aportes reembolsables, son de cargo de las empresas de servicios que por esta vía adquieren nuevas redes a través de las cuales el universo de su demanda cautiva crece, con el consiguiente aumento de los beneficios comerciales.

R: Esta administración Municipal ha planteado una visión de pensar en la reutilización y revitalización de zonas urbanas consolidadas próximas al núcleo céntrico en la práctica terrenos de grandes dimensiones que perteneciesen al estado (BBNN) no existen menos terrenos Municipales aunque dentro de nuestra política se ha ido desarrollando el retiro de zonas de características industriales que causan efectos ambientales adversos para la comunidad, caso de estos son los terrenos de la SHELL, CODELCO en el sector Vivero Municipal , EDELNOR (Barrio Bellavista, MOLINERA (Barrio Estación), ENAEX (aledaña al Vertedero Municipal), la reconversión Urbana de terrenos en características de abandono ejemplo de eso terrenos del Ejercito de Chile sector La Negra, Barrio Brasil, etc; los terrenos en el Barrio Industrial que han permitido con la Normativa de la Ordenanza el PRCA la reconversión terrenos de Transportes Molina, Club Hípico, etc. en terrenos denominados de Vialidad Estructurantes que permiten avizorar que el PRC permite modificar zonas deprimidas.

Modificación de parámetros

- Del análisis de las propuestas, hemos deducido que el factor que decisivamente incide en que se alcancen los objetivos declarados del proyecto es el Coeficiente de Constructibilidad. Las variables relativas a la altura máxima de construcción y máximo de ocupación de suelo en primer piso, son subordinados de la Constructibilidad si el objetivo de la norma es, en definitiva, sacar más provecho del suelo urbanizado. En nuestro análisis buscamos establecer de qué modo las variables que este proyecto propone modificar sirven para alcanzar el señalado propósito.

R: Efectivamente una de las variables que permitirá la revitalización de las zona céntrica mediante la optimización del suelo urbano es la constructibilidad, pero ésta se debe desarrollar de forma congruente con las demás normas urbanísticas. Sin perjuicio de ello, los márgenes de variabilidad se enmarcan dentro de lo que la enmienda permite de manera tal de no generar modificaciones sustanciales que ameriten estudios de mayor envergadura.

La propuesta plantea una disminución de exigencia en el caso de viviendas sociales,





viviendas hasta 100m2 acogidas a Ley de Copropiedad, en equipamiento educación y en equipamiento deportivo, en el caso de los demás parámetros mantiene los estándares vigentes o aumenta exigencia.
La disminución apunta a desincentivar el uso del automóvil en el área central, al momento de renovar esta zona, a incentivar el mercado de estacionamientos públicos, tal como lo menciona en su carta debido a la escasez, tanto en subterráneos como en edificios.
Estos nuevos estándares planteados sumados al aumento del coeficiente de ocupación de suelo permitirán una mayor ocupación de los pisos subterráneos, permitiendo localizar un mayor número de estacionamientos sacándolos de la superficie.

- Por otra parte, este proyecto propone elevar la superficie edificable por m2 de terreno, pero considera una rebaja de estándar a la exigencia vigente de dotación de estacionamientos. Las implicancias de esta propuesta deben analizarse cuidadosamente, puesto que una de las limitaciones que enfrenta nuestra ciudad es la creciente reducción de las pistas de circulación _ peatonales y vehiculares - a causa de la aguda escasez de estacionamientos públicos.

R: Si bien se mantiene la reducción de estacionamientos, la propuesta es más específica según los distintos sectores. La propuesta busca privilegiar el transporte público y desincentivar el uso de automóviles particulares a través de la disminución de los estacionamientos disponibles.

Densificación del borde costero.

- La propuesta de enmienda profundiza la decisión de dar un tratamiento especial a las propiedades que tienen frente a la vía costanera, salvo en tramos muy acotados y reducidos. De esta forma, el Plan Regulador beneficia a determinados propietarios con normas de privilegio distintas a las que rigen para aquellos situados "en segunda fila". En definitiva, estas normas propician la edificación en altura, estrategia que ya ha dado resultados - y también conflictos - en varios tramos de la vía costera. En términos de mercado, la norma ha inducido una plusvalía sin que medie inversión privada alguna, beneficiando a todos los terrenos con frente a la vía costanera, y a la vez induciendo una depreciación de los inmuebles colindantes al Oriente, por las externalidades negativas que los edificios altos generan sobre su entorno inmediato.

R: La enmienda que se propone fue analizada por zonas del plan y no por "predios" o "propietarios", y por lo tanto es igual para todos los terrenos conforme a las zonas que se emplaza y en ningún caso, por los márgenes restrictivos no genera externalidades negativas considerando que son modificaciones no sustanciales.
Por último en relación a la captura de plusvalía que podrían generarse a partir de las enmiendas, se informa que esa materia escapa de los ámbitos de la planificación urbana, sin perjuicio que dichas plusvalías conforme a la legislación vigente son capturadas a través de sus avalúos.





- A lo anterior hay que agregar que el instrumento regulador no hace proposición alguna dirigida a mitigar el impacto vial acumulativo que genera el incremento de densidad provocado por la concentración de edificios altos en zonas consolidadas.
  Desde el punto de vista del mercado, si los instrumentos de planificación no se anticipan al incremento de la demanda vial que provoca el aumento de la densidad, es casi inevitable que la comunidad tendrá que absorber el creciente costo (social) que se deriva de este proceso, en tanto que los beneficios del mismo se privatizan.

R: Se reitera que la enmienda es un procedimiento cuyas modificaciones no son sustanciales. Sin perjuicio de ello los impactos en una ciudad se generan por el crecimiento de éstas dados por múltiples factores, entre ellos y los más incidentes son los económicos y demográficos, por lo cual la densidad solo es un factor de respuesta y no un mecanismo que incentiva el crecimiento de las ciudades. La propuesta busca incentivar la buena localización céntrica que permita disminuir los tiempos de viajes y el uso del automóvil y por lo tanto los impactos que estos generan.

- Esta estrategia de propiciar la edificación en altura a lo largo del borde costero parece que tuvo objetivos puramente estéticos y alejados de la disciplina del Urbanismo, pues es un error evidente densificar zonas afectas a riesgo de tsunami, inducir externalidades viales negativas, generar costos sociales y distorsionar innecesariamente el valor de las propiedades.
  A los daños socioeconómicos de esta normativa hay que agregar el deterioro general del escenario urbano provocado por el bloqueo de la vista sobre la bahía a vastos sectores de la ciudad, lo que en otras palabras significa expropiar gratuitamente el goce de nuestro principal recurso paisajístico a miles de antofagastinos

R: Se recuerda que la enmienda busca corregir situaciones específicas que se encontraban planificadas en el instrumento vigente pero que la Contraloría General de la República las dejó sin efecto.
Por lo tanto lo tanto el objetivo no es establecer modificaciones sustanciales que alteran lo existente sino volver a establecer una base normativa coherente con la situación anterior e incentivar la localización del área céntrica y borde céntrica.

Normas de edificación

- A efectos de fundamentar lo que nuestro juicio son aspectos perfectibles del proyecto de enmienda del PRCA, en cuadros adjuntos entregamos los resultados de un ejercicio de simulación y sensibilización de las exigencias que el proyecto propone modificar.
  En beneficio del tiempo, este análisis se remite a lo que se propone respecto de la normativa que regiría en la Zona C1a del PRCA, sin perjuicio que esta misma metodología se pueda aplicar a lo propuesto en otras Zonas, para verificar la





consistencia de dicha normativa.

Este ejercicio se basa en ensayar los efectos posibles de la aplicación de las normas propuestas sobre terrenos rectangulares cuyas superficies se encuentren en el rango 210 m^2 (el mínimo que se propone para efectos de loteo y subdivisión) hasta 1.085 m>, Además se supone que el fondo o profundidad de todos los lotes es de 40 metros, de modo que el ancho de los frentes a la calle van desde los 5,25 m a los 27,13 m.

El proyecto propone incrementar la ocupación de suelo hasta 97,5. Considerando lo dispuesto en el artículo 2.6.3. de la OGUC, y que la altura máxima proyectada es de 7 pisos, es evidente que tal proposición impide mantener un distanciamiento conveniente de la edificación respecto del contra frente de los terrenos, pues propicia la formación de espacios libres que pueden tener 1,40 m de profundidad a nivel de primer piso, sin que exista razón técnica alguna para llegar a tal extremo.

R: La enmienda contempla un artículo que establece la supremacía de la norma de ocupación de suelo por sobre la de fondo o profundidad, por lo cual la situación planteada podría ser distinta conforme a las características arquitectónicas diseñadas.

- Si se aplican las variables propuestas por el proyecto en los ítems Coeficiente máximo de Constructibilidad (5,9) y Porcentaje máximo de Ocupación de Suelo (97,5), se posibilitaría la construcción a nivel de primer piso de fachadas sin vano distanciadas a menos de 2 metros del contra frente. Si bien esta situación se ajustaría a la norma general, el resultado arquitectónico sería la generación de espacios ingratos, de poca utilidad, y sin efecto positivo alguno en el Coeficiente de Constructibilidad, que es el factor determinante al momento de incrementar el grado de utilidad del suelo.

R: No se comenta esta situación por lo que supone que el resultado de un proyecto de arquitectura es solo la aplicación matemática de las normas y no la labor profesional de un arquitecto, lo anterior sin perjuicio de la existencia de otras normas que velan por la habitabilidad de los espacios.

- **En el Cuadro N° 1** se demuestra que con un Porcentaje máximo de Ocupación de Suelo que permita un distanciamiento del orden de 3,5 metros al contra frente, es posible alcanzar el Coeficiente máximo de Constructibilidad proyectado (5,9) con una altura proyectada de 17,40 metros, sin necesidad de llegar al máximo proyectado, que es de 19,20 metros. Ver gráfico en página 8.

R: La situación planteada supone la aplicación de la constructibilidad sin considerar otras variables de diseño.

- **En el Cuadro N° 2** se demuestra que si el Porcentaje máximo de Ocupación de Suelo se establece en sólo 82, el distanciamiento de las edificaciones respecto del contra frente mejora ostensiblemente puesto que puede llegar a 7,20 metros manteniendo el Coeficiente máximo de Constructibilidad proyectado (5,9) y





alcanzando al altura máxima proyectada (19,20 metros), en configuración continua. Ver gráfico en página 8.

R:.Idem respuesta anterior.

Estacionamientos

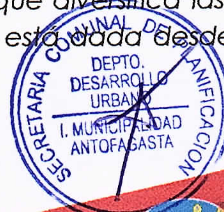
- En cuanto a la iniciativa de reducir los estándares de dotación de estacionamientos, ésta implica que los beneficios de la densificación propuesta se privaticen, en tanto el costo de resolver el incremento del déficit de estacionamientos se socializaría, porque tendría que enfrentarlo la comunidad, sacrificando más espacios públicos, encareciendo el desplazamiento de personas y vehículos, quedando indeterminada la forma en que habría de enfrentarse la mayor demanda de estacionamientos que produciría el incremento de constructibilidad.
  Lo señalado anteriormente es técnicamente una incoherencia del punto de vista que, Si bien la normativa propuesta propicia un incremento de la rentabilidad del suelo (con lo cual se beneficia tanto la comunidad como la industria), los beneficios sociales se ven reducidos al adjudicar la mitigación de una externalídad negativa (la mayor demanda de estacionamientos) no a quienes generarían dicho impacto, sino a terceros no definidos.

R: Se rectifica enmienda en el sentido de adecuar redacción, para que la disposición quede expresada en relación al destino de la edificación y no a la tipología de proyecto.
La propuesta de redacción es la siguiente:
Las edificaciones cuyo destino sea residencial, emplazadas en las zonas C1a, C2, C4, C1Bc, E4a, E4b, E4c, C1B, acogidas a la Ley de Copropiedad inmobiliaria, podrán disminuir un 20% la dotación de estacionamientos exigida.

Densificación del borde costero

- De acuerdo a lo expuesto, no parece recomendable profundizar la política de densificación de la faja colindante con la vía costanera, por cuanto se agravarían los inconvenientes que ésta ha acarreado en forma general y en forma particular al principal eje vial de Antofagasta. Por último no se debe perder de vista la incoherencia de proponer deliberadamente la concentración de población en una faja de territorio sujeta a riesgo de desastre (salida de mar o tsunami).

R:. Se reitera que la enmienda es un proceso de modificación no sustancial que no generan situaciones muy distintas a las actuales y por ende no generan nuevos impactos o agravan lo actual. Por lo tanto para poder plantear situaciones radicalmente distintas a las actuales correspondería a un proceso de actualización del plan regulador que norme y establezca nuevos estudio técnicos de riesgo distintos a los actuales.
La ordenanza especial, que rige la avenida costanera, que diversifica las posibilidades de usos mixtos y permite edificaciones de mayor altura, está dada desde el PRCA del





año 2002.

La enmienda al respecto, solo plantea una modificación de parámetros dentro de los márgenes permitidos, en relación a la ocupación de suelo, el coeficiente de Constructibilidad y la superficie predial. En esta zona la densidad se mantiene de acuerdo a PRC vigente tal como la altura libre que poseen hoy en día estos territorios.

CONCLUSIONES

- Al menos en lo que concierne a la Zona Cla, la propuesta de enmienda de las normas que en ella se aplicarían a futuro requieren una mejor definición, de modo que los distintos parámetros se subordinen al objetivo declarado, que es básicamente inducir la densificación de las áreas más consolidadas y sub-utilizadas de la ciudad, que a la vez tienen mejores niveles de accesibilidad y equipamiento. Específicamente es conveniente que las variables máximas de altura y/o de ocupación de suelo se precisen más, de modo que sirvan el propósito principal, reduciendo los riesgos de interpretación equivocada o interesada de la norma, mejorando la calidad de los espacios arquitectónicos sin edificar y reduciendo el impacto sobre las propiedades colindantes.
  En cuanto a la reducción del estándar de dotación de estacionamientos, la medida parece contradictoria con la realidad, regresiva e inconveniente para el interés público.

  Parecida opinión merece la iniciativa de insistir en la estrategia de densificar la faja de suelo adyacente a la vía costanera, que relaciona a toda la ciudad a nivel de borde costero, ante los evidentes inconvenientes que plantea al bien común y los perjuicios que causa a los propietarios no beneficiados por esta norma, que son la mayoría.

R: Se reitera que la enmienda es un proceso de modificaciones no sustanciales. Por tal motivo los aspectos por Ud. señalados serán evaluados durante el proceso de actualización al Plan Regulador Comunal de Antofagasta.

5) OTROS ALCANCES Y SUGERENCIAS Actividades permitidas

- Ignorando si del punto de vista jurídico es factible, este proyecto de enmienda del PRCA parece propicio para rectificar la redacción de algunas disposiciones de su Ordenanza, que no se apegan a las reglas del idioma castellano.

  Por ejemplo, en el 91,14 del casco urbano, el Plan Regulador permite la instalación de las siguientes actividades económicas: *Peluquerías, Sastrerías, Costurerías, Tal/eres de artesanía, Lavanderías, Lavasecos, Zapaterías, Pastelerías, Panaderías, Amasanderías, Estudios fotográficos, Fotocopiadoras, Maleterías y Talabarterías.*

  Los términos *costureries, lavasecos, y maleterías* no existen en nuestro idioma. Una *fotocopiadora* no es una actividad económica sino una máquina o artefacto.





R: No es ámbito del proceso de enmienda rectificar los usos de suelo o actividades del plan.

- Por último, desde un punto de vista anecdótico, no deja de llamar la atención que nuestro plan maestro asigne tal importancia a la artesanía del cuero, en circunstancias que en nuestra Región, ni en las Regiones vecinas, existen industrias de curtiembre, lo cual justificaría el propiciar la instalación de talabarterías en casi toda la ciudad.

R: No es ámbito del proceso de enmienda.

"Servicentros"

- El Plan Regulador permite una actividad que denomina "servicentros" exclusivamente en las dos Zonas que amparan el viejo barrio Industrial de la ciudad. En el idioma castellano no existe objeto o cosa que se designe con ese término. La confusión proviene del hecho que una empresa chilena del rubro distribución de combustibles y lubricantes (ESSO), a mediados del siglo pasado y por razones de propaganda comercial, acuñó el término de fantasía "servicentro" para distinguir sus establecimientos de aquellos de la competencia.

R:. No es ámbito del proceso de enmienda.
Se agradece ejercicio efectuado en relación al análisis que busca establecer de qué modo las variables que este proyecto propone modificar sirven para alcanzar el señalado propósito, sin embargo el objetivo de la modificación de parámetros por una parte viene a subsanar el problema de no poder aplicar los incentivos normativos señalados en PRC vigente debido a dictamen de CGR y por otra está orientada a diversificar los proyectos a emplazar en esta zona, incentivando la ocupación del primer piso por ejemplo, por lo cual cada desarrollador será el encargado de definir cuales parámetros normativos serán los utilizados y optimizados para su proyecto.

- **Respuesta a observaciones recibidas de la Cámara Chilena de la Construcción de fecha 01 de Junio 2015, N° c-15-6304/2015 y secoplan 1816**

En general, agradecemos la especial preocupación en este tema y todo el esfuerzo del equipo técnico para levantar una iniciativa como esta, la que sin duda es un gran avance. Asimismo, la buena acogida de nuestras propuestas entregadas a usted en el mes de octubre de 2013 en el documento denominado "Propuesta de Enmiendas al Plan Regulador Comunal de Antofagasta", especialmente en los siguientes puntos:

•Altura, coeficiente de constructibilidad y ocupación de suelo en las zonas C1a, C2, C4, C5 y C8.
•Coeficiente de constructibilidad y ocupación de suelo en las zonas C 1 b Y C 1 c.
•Altura en la zona C3.





Las principales apreciaciones y comentarios respecto a las enmiendas presentadas por la Ilustre Municipalidad de Antofagasta son las siguientes:

1.Con respecto a la Enmienda al PRCV para las zonas C1c, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C7a, C8, C9, C1d, C1bc y E4b la Cámara Chilena de la Construcción se encuentra de acuerdo con las modificaciones de las normas urbanísticas que afectan a las zonas mencionadas, lo que se resume en la siguiente tabla:

Zona	Consideración CChC
C1c	De Acuerdo.
C2	De Acuerdo.
C3	De Acuerdo.
C4	De Acuerdo.
C5	De Acuerdo.
C6	De Acuerdo.
C7	De Acuerdo.
C7a	De Acuerdo.
ca	De Acuerdo.
C9	De Acuerdo.
C1d	De Acuerdo.
C1bc	De Acuerdo.
E4b	De Acuerdo.

R: no existe observación.

2.No estamos de acuerdo con la disminución en un 30% a la Superficie Predial Mínima planteada por la Enmienda al PRCV para las zonas C1a, C1b y CC debido a que esta obstaculizaría el desarrollo de proyectos atractivos donde es necesaria la renovación urbana. Lo anterior sumado a que existen pocos predios que reúnan condiciones de superficie y proporciones necesarias para el desarrollo de proyectos habitacionales, debido a que la tipología predial (sobre todo en el sector centro CC y C1a) se caracteriza por ser de mucho fondo y poco ancho. Es decir, se propone mantener las zonas anteriormente mencionadas sin modificación con respecto a la situación actual. Lo anterior se resume en la siguiente tabla:

Zona	Norma Urbanistica	Actual	Propuesta I.M.A.	Consideración CChC
C1a	Superficie Predial Mínima	300 m2	Disminuir 30	Mantener normativa
C1b	Superficie Predial Mínima	300 m2	Disminuir 30	Mantener normativa
CC	Superficie Predial Mínima	300 m2	Disminuir 30	Mantener normativa

R: El espíritu de esta baja de la superficie predial básicamente es para poder permitir que predios pequeños que no tienen posibilidad de fusionarse principalmente porque se ubican entre edificios construidos puedan desarrollar sus proyectos y acogerse a





copropiedad y permitir incluso con los predios pequeños a una real renovación de la zona central. Por lo tanto después de evaluar las diversas solicitudes y observaciones esta asesoría Urbana mantiene la normativa de las zonas c1b y cc y velar por el desarrollo y potencialidad de la pequeña propiedad, sin perjuicio que la industria inmobiliaria también puede desarrollar proyectos mayores, aplicando sus mayores capacidades de gestión.

c) Con respecto a los estacionamientos, la Cámara Chilena de la Construcción está de acuerdo con hacer no exigible un mínimo de estacionamientos para viviendas sociales, sin embargo se propone disminuir la exigencia de estacionamientos en el resto de los inmuebles en un 30%.

R: Se rectifica enmienda en el sentido de adecuar redacción, para que la disposición quede expresada en relación al destino de la edificación y no a la tipología de proyecto. La propuesta de redacción es la siguiente:
Las edificaciones cuyo destino sea residencial, emplazadas en las zonas C1a, C2, C4, C1Bc, E4a, E4b, E4c, C1B, acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, podrán disminuir un 30% la dotación de estacionamientos exigida.

d) Sobre la edificación de predios existentes en relación a la superficie predial mínima, si bien es cierto estamos de acuerdo en rebajar la norma para poder acceder a la Ley de Copropiedad, no estamos de acuerdo con la supresión de la misma, ya que va en contra de las bases del plan regulador, que define sectores con diferentes tipos de densidad.

R: ídem respuesta 2 CCHC.

- **Respuesta a observaciones recibidas de Mas Antofagasta de fecha 01 de Junio 2015, N° c-15-6317/2015 y secoplan 1815**

Junto con saludar muy cordialmente, remito a usted las observaciones realizadas al proceso de Enmiendas al Plan Regulador Comunal de Antofagasta impulsado por la Ilustre Municipalidad de acuerdo a lo determinado en el artículo 94 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades como organización que participa como consejero en el Consejo de Organizaciones de la Sociedad Civil de Antofagasta. El proceso de observaciones realizado por nuestra organización respecto de este proceso incluyo la participación de diversas organizaciones vivas tanto civiles como académicas de la sociedad civil de Antofagasta como la Escuela de Arquitectura de la Universidad Católica del Norte, la organización Este Polvo Te Mata, y vecinos del sector sur de la ciudad de Antotagasta, convocados en dos oportunidades en asamblea abierta para emitir sus observaciones al proceso de Enmiendas, en un ejercicio democrática de bajada a las bases de la información entregada por el asesor urbanista de la municipalidad al Consejo de la Sociedad Civil de Antofagasta en sesión de consejo.
Esperando una buena acogida a nuestras observaciones realizadas en conjunto de forma democrática en nuestra organización, me despido muy atentamente de usted adjuntando el acta de observaciones.





Observaciones

Acta de Observaciones "Enmiendas al Plan Regulador de Antofagasta" Con fecha 12 de mayo de 2015, en la sala audiovisual de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Católica del Norte, los reunidos en asamblea acuerdan de forma unánime rechazar las enmiendas al actual Plan Regulador Comunal de Antofagasta, por los motivos que se enumeran a continuación.

INTRODUCCIÓN

La herramienta de las enmiendas, las cuales están contenidas y definidas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (art 2.1.13), corresponden a un procedimiento simplificado de modificación a un Plan Regulador Comunal (PRC) cuyo proceso de aprobación, corresponde al Concejo Comunal sin involucrar de ninguna forma las preocupaciones, intereses e inquietudes de la ciudadanía. Es considerablemente más breve que el de una modificación normal y constituye un procedimiento excepcional para introducir ajustes al PRC, en ciertas normas urbanísticas muy acotadas, basándose en incrementos o disminuciones porcentuales, operando selectivamente sobre algunas zonas de la ciudad, y eventualmente sobre una porción específica de esta. Por lo expuesto anteriormente, se entiende que el espíritu de la aplicación de las enmiendas, no tiene por finalidad producir una modificación generalizada en la capacidad urbanística de la ciudad como se propone en las Enmiendas al Plan Regulador Comunal de Antofagasta a través del aumento máximo de los coeficientes en la mayoría de las zonas definidas por el PRC. Para estos efectos, se debiese operar a través de una actualización al PRC vigente o a través del desarrollo de planos seccionales.

1.- Se considera que la problemática planteada por el diagnóstico de las enmiendas al PRC de acuerdo al dictamen N°082539N14 de fecha 24.10.2014 y el diagnóstico sobre la revitalización del centro de Antofagasta, la inclusión de las zonas C2, C3, C4, C5, C6, C7, C7a, no responde a la problemática expuesta por el diagnóstico de las enmiendas y sobre todo teniendo en cuenta la densificación desproporcionada de zonas que requieren de estudios mucho más específicos sobre impactos medioambientales, estudios sobre el clima y el uso racional de la energía, especialmente en la zonas de borde costero residencial.

R: La enmienda tiene por objetivos principalmente dos: el primero dar respuesta a las observaciones de la Contraloría General y con ello establecer una normativa congruente en sus distintos ámbitos y en segundo lugar y no menos importante incentivar la reutilización del área céntrica y la utilización del borde costero céntrico de manera tal no solo de regenerar las zonas deterioradas o subutilizadas sino además privilegiar el uso del transporte público y la optimización de los tiempos de traslados.

2.Dentro de lo propuesto por las enmiendas se encuentra la disminución general de la dotación de estacionamientos para todo tipo de uso, y específicamente la eliminación





de su exigencia para proyectos de vivienda hasta 100m2. Esto en realidad lo que podría provocar es la atomización de los terrenos del centro de Antofagasta y una saturación de las calles para dar cabida a los estacionamientos que ya no serán cargados en los proyectos inmobiliarios como lo es hoy. Además de ser una contradicción, saturar zonas de la ciudad y específicamente el centro con el fundamento de "revitalizarlo", esta medida iría en contra de uno de los lineamientos del Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) que indica en su número 4.- mejorar la conectividad de la ciudad. Entendemos que esta medida propuesta por la enmienda no mejora la calidad de vida de los habitantes de la ciudad en ninguna medida mejorando la conectividad urbana, sino todo lo contrario, responde a criterios económicos e inmobiliarios de corto plazo que en un eventual desarrollo, colapsarían vías estructurantes de transporte urbano a través de la carga de ocupación de nuevos proyectos que no asumen la responsabilidad de impacto vial.

R: Sin perjuicio de revisar esta norma en una futura modificación al PRC, se consideran necesario abordar ahora el problema que tiene cientos de propietarios e inversionistas pequeños para cumplir con altas cuotas de estacionamientos que exige la normativa vigente y que hacen inviable el desarrollo e inversión en muchas zonas de la ciudad.

El objetivo buscado es privilegiar el uso del transporte público por sobre el particular, desincentivando el uso del automóvil mediante la disminución de estacionamientos privados. Por lo anterior no se acoge la observación de eliminarlas de la propuesta de enmienda, ya que es prioritario poder establecer condiciones que permitan e incentiven el desarrollo de diversas tipologías de proyectos, que se desincentive el uso del automóvil particular.

3. El propósito de las enmiendas apunta a destrabar proyectos inmobiliarios detenidos actualmente por la aplicación de la norma sobre frente predial mínimo, sin embargo ninguno de éstos es de índole social. Es decir, en ningún caso ayuda a desarrollar o poder dar cabida a proyectos de vivienda social, en este sentido, su fin responde a una presión inmobiliaria, y no al mejoramiento de las condiciones o acceso a la vivienda social en la ciudad, indicado en el PLADECO dentro del lineamiento de la Equidad Social y Espacial como objetivo estratégico: "Potenciar tos recursos comunales en pro de mayores oportunidades de oferta social para la población, especialmente en situación de pobreza."

R: No es ámbito del proceso de enmienda.

4. La situación actual de la ciudad, con un mercado capaz de sustentar un alto desarrollo inmobiliario en general, fundamentado principalmente en el énfasis de ciudad de servicios, ha ido generando un conjunto de repercusiones de escala urbana que no son abordables en su totalidad a través de la aplicación de las enmiendas, como lo son los impactos viales, ambientales, escasez de zonas de equipamiento y esparcimiento, etc. todas problemáticas derivadas principalmente de la rápida densificación y el uso de Antofagasta como ciudad de tránsito, condiciones que entorpecen el desarrollo de un sentido de apropiación e identidad local de la ciudad.





R: La enmienda es un proceso de modificaciones no sustanciales, que no genera los grandes impactos por Ud. planteados. Por tal motivo los aspectos señalados serán evaluados durante el proceso de actualización al Plan Regulador Comunal de Antofagasta.

e) La herramienta de las enmiendas, al no poseer injerencia en la concepción de lo público de la ciudad y dedicarse casi exclusivamente a modificar parámetros aplicables a interiores de predios y su capacidad de explotación constructiva, solo incentiva el desarrollo de proyectos individuales, en desmedro la calidad de vida y el desarrollo armonioso de la ciudad.

R: No es ámbito del proceso de una enmienda.

f) Las enmiendas planteadas en el diagnóstico realizado sobre dar una respuestas adecuada a la población flotante (Punto 3.1), atender las necesidades de la actividad del comercio, la actividad inmobiliaria, el transporte y la construcción, así como la actividad Hotelera y de Restaurantes que según el diagnóstico presenta un aumento sostenido tanto por trabajo como por turismo (Punto 3.2~. En este sentido, las enmiendas fallan profundamente en los lineamientos actuales del desarrollo del suelo urbano sobre equidad social en el desarrollo de la ciudad, tal como se plantea en el informe del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano sobre los usos de suelo. La ciudad es un sistema complejo que debe ser abordado desde una mirada integrar y sistémica. Las enmiendas pretender resolver desde una sola variable problemas urbanos acarreados y potenciados a través de los años y que deben ser abordados en un sentido global, función que se debe asumir a través del replanteo del PRC con un lineamento integral sustentado en el Plan de Desarrollo Comunal.

R: No es ámbito del proceso de una enmienda.

g) Las enmiendas plantean solucionar el despoblamiento del suelo urbano en el centro de la ciudad dando mayores libertades al negocio inmobiliario para incentivar la renovación urbana obteniendo mayores utilidades incentivando la compra de terrenos a alto precios, esta propuesta empujará los precios a la alza por las nuevos beneficios económicos debido a mayores libertades de construcción, intensificando el problema que da origen al problema del despoblamiento.

R: No es ámbito del proceso de una enmienda.

h) Las enmiendas buscan dar una respuesta adecuada al problema de la población flotante lo cual es un absurdo, ya que esas personas ya tienen solución a su condición, sino no estarían en la ciudad, entonces, esta enmienda no invita a las personas a vivir en la ciudad, ni tampoco da una solución a quienes hace años

necesitan viviendas en la ciudad y entendemos que la solución al problema de la





población flotante y la inmigración la tienen que entregar por una parte las políticas habitacionales del estado mediante subsidios y las empresas mineras y empresarios turísticos bajo las reglas de libre competencia y de mercado disponibles, no a costa de la especulación inmobiliaria sobre la ciudad de Antofagasta.

R: No es ámbito del proceso de una enmienda.

i) Los problemas que nos aquejan como el tratamiento de los residuos domiciliarios, los restos de construcción en lo vertederos clandestinos, el déficit habitacional, la falta de espacio públicos, parques costeros y plazas en los barrios, la falta de vías expresas como la tan anhelada circunvalación, un sistema de movilidad eficientes, entre otros , son problemas complejos que ciertamente no pueden ser resueltos a base de una sumatoria de parches como lo pretende el Municipio con la propuesta de las enmiendas al plan regulador.

R: No es ámbito del proceso de una enmienda.

j) Finalmente, sabiendo el problema que llevaron a plantearse el uso de las enmiendas como una solución rápida para destrabar los 64 proyectos que quedaron atrapados al derogarse por parte de la contraloría el frente predial mínimo, sería suficiente realizar las modificaciones en las zonas puntuales para que dichas obras puedan finalizar con sus proyectos, y definitivamente plantearse la urgencia de una actualización del PRC vigente con la participación de las organizaciones y de la población, con la idea de preguntar a la ciudadanía que es lo que se quiere como ciudad para los próximos 30 años.

R: Idem respuesta 1. Sin perjuicio de ello, se ha señalado la intención de plantear las distintas problemáticas urbanas de mayor envergadura en un proceso de actualización del plan regulador comunal.

- **Respuesta a observaciones recibidas de AntofaPatrimonial de fecha 01 de Junio 2015, N° c-15-6319/2015 y Secoplan 1832**

En el contexto de un sistema en el cual el mercado ha colonizado cada esfera de nuestra Sociedad y, por cierto, de nuestras mentes, las consecuencia de aquello hemos de observarlas en Nuestros actos. Cada problemática local, como la basura, la contaminación en general, el descuido y destrucción de nuestro patrimonio arquitectónico e histórico, de costumbres, entre otros, ha reflejado el carácter que le ha otorgado el desarrollo avasallador de la actividad minera y los sectores que se asocian a ésta. El proyecto de enmiendas al Plano Regulador Comunal de Antofagasta, creemos, viene a sostener las consecuencias del llamado "progreso" que, más allá de contribuir a la calidad de vida de las personas, ha transformado a nuestra ciudad en una especie de patio de servicios de las industrias mineras, o más bien, un nuevo campamento minero. las presiones que se evidencian desde el sector inmobiliario también son claras, ellos





necesitan desarrollar proyectos que permitan solucionar el problema actual de viviendas, no obstante vemos que mayormente se privilegia el negocio, la segregación social, mientras la falta de viviendas sociales es notable y el precio de las casas es altísimo. Esto ocurre cuando se piensa más en dar cabida a las soluciones de la población flotante y no de quienes residimos habitualmente. Es por ello que Antofagasta es considerada más como una ciudad para trabajar que para vivir. El costo de vida es comprobablemente alto respecto a otros lugares del país. Claro que la responsabilidad no recae primordialmente en las autoridades comunales, mas deben luchar por que se solucione dicha problemática a nivel nacional.

Como agrupación ciudadana AntofaPátrimonial, sostenemos que el patrimonio, al entenderse como un derecho, permite una lectura crítica de nuestro pasado para comprender y transformar el presente, en miras a un mejor futuro tanto para nuestra comunidad como para la sociedad toda. De esta forma, creemos que las grandes oportunidades y desafíos que se nos presentan hoy en día en Antofagasta deben ser asumidos con la participación activa y vinculante de la ciudadanía. Nos oponemos con mucha determinación a las acciones que tanto el sector público como privado realizan en detrimento de las comunidades y su patrimonio. Ante los avances de la globalización y sus consecuencias sobre nuestras identidades locales, somos enfáticos en la necesidad de generar propuestas y acciones concretas desde la sociedad civil para lograr el cambio cultural requerido en esta sociedad del siglo XXI. En este sentido, nuestra posición respecto al proyecto de enmiendas al Plano Regulador Comunal de Antofagasta es de completó rechazo, ya que si bien presenta -a ratos- un espíritu de buenas intenciones, en casos como la modificación de la Zona Centro Cívico y algunas adyacentes, creemos que afecta considerablemente al interés patrimonial que poseen las edificaciones que allí se encuentran. Solicitamos que se elimine esa enmienda en particular y proponemos que se trabaje por ampliar la Zona de Conservación Histórica

y Eje Existencial Histórico como Zona Típica. Además, a nivel ciudad, Postulamos que se desarrollen instancias participativas para evitar que la construcción de grandes edificios deterioren la calidad de vida de barrios' y poblaciones emblemáticas.

Las enmiendas, tal como dice la palabra, tienen como intención corregir algunos "errores" los cuales apuntan básicamente a la densificación de algunas zonas, pero que en mayor profundidad no se está evaluando mediante el instrumento de Evaluación Ambiental Estratégica que proponen los instrumentos de planificación territorial, la cual en Chile recientemente se está incorporando como instrumento válido de gestión ambiental. Sin embargo, los procesos de enmiendas por ley no consideran esta metodología que permite evaluar todos los efectos socio-ambientales que se producen al momento de planificar la ciudad, enfrentándonos hoy en día a procesos dirigidos desde arriba hacia abajo. Entonces, la pregunta es: ¿qué Antofagasta estamos planificando? ¿Qué consecuencias tendrá esta densificación? ¿Está apta la ciudad para esta modificación?, ya sea en temas viales y la congestión que se podría ocasionar, en cuanto al acceso a horas de sol y así otras tantas interrogantes que con modificar y aumentar el coeficiente de constructibilidad, no dará soluciones coherentes para los complejos problemas actuales en la ciudad.
Reiteramos nuestra desaprobación al proyecto de enmiendas al Plano Regulador Comunal de Antofagasta. Creemos que dicho proyecto no refleja de ninguna manera lo





que la comunidad desea para el futuro de la ciudad, afectando su calidad de vida, ya que no cuenta con la participación activa y vinculante de ella en su elaboración. Al contrario, del proyecto presentado se deslizan de forma nítida las presiones del sector inmobiliario (Cámara Chilena de la Construcción principalmente, la cual presentó su propuesta y al parecer está muy ligada al actual proyecto de enmienda) y los grandes sectores económicos. No hay nada de qué asombrarse si ya estamos movilizados contra el Galpón, contra las quemas ilegales, contra la destrucción de' nuestro patrimonio, por viviendas dignas para todas y todos, por una nueva educación pública, por salud pública de calidad, contra las AFP, etc. En otras palabras, en una lógica de "vida v/s capital", en el cual este último está estratégicamente alineado, nosotros nos encontramos luchando por un buen vivir. Las señales son claras: es el momento de oírnos, encontrarnos, articularnos, organizarnos, movilizarnos, proponer y actuar, y así evitar que los grandes poderes sigan decidiendo por nuestras vidas. Hemos de seguir fomentando la participación de nuestra comunidad a través de nuestras organizaciones. Todas y todos somos responsables de cuidar y construir nuestra ciudad, para nosotros y para las generaciones que vendrán.

R. Para modificaciones de mayor envergadura como las planteadas por Uds. se deberán realizar mediante un proceso de actualización del Plan Regulador Comunal.
Donde se plantea una intervención participativa de la comunidad en especial énfasis en el desarrollo del área Patrimonial de Antofagasta teniendo en consideración que en la actualidad la única forma de proteger el patrimonio por la inacción y permisibilidad de la actual política de protección del patrimonio da la ilógica que no existe ningún texto legal Chileno que defina Patrimonio Arquitectónico Urbano ante este esta municipalidad generara todo lo posible en preservar edificaciones con valor arquitectónico e Histórico.

UNIVERSIDAD CATOLICA DEL NORTE

En mi nombre y en el de la Universidad Católica del Norte que represento para estos efectos, agradecer su disposición para revisar los antecedentes que se señalan en el presente documento, y que dan cuenta de una situación particular que afecta a nuestra casa de estudios y que trascienden no sólo a la universidad sino además, al quehacer regional, y a los futuros estudiantes de la región y el país, situación que de mantenerse, afectaría profunda y estructuralmente el desarrollo inmediato y de largo plazo de la Universidad, comprometiendo no solamente su crecimiento físico en infraestructura de instalaciones, sino también aquellos acuerdos internos y externos ya formalizados en términos de calidad, innovación y desarrollo para con nuestros estudiantes, académicos y profesionales, todos siempre alineados con la estrategia país que ha impulsado el Mineduc en pos de una educación de calidad, vanguardia y constante crecimiento.
Es por ello que en el presente contexto comunal referente a la Planificación Territorial de nuestra comuna y al creciente interés propiciado por los cambios a los instrumentos de planificación impulsados por la Ilustre Municipalidad, en el marco del proceso de "Enmiendas al Plan Regulador Comunal" y a los procesos de "Actualización del Plan Regulador" definidos como prioritarios por la autoridad, es que nuestra institución solicita la enmienda y revisión respecto a la interpretación actual de las normas urbanísticas de la zona E7, específicamente para los terrenos de la Universidad ubicados al sur de las Ruinas de Huanchaca.





El Plan Maestro de la Universidad, incluye la expansión de nuestras dependencias hacia el sur del Campus Angamos, incluyendo la ampliación de facultades, salas de clases y laboratorios.
En adelante, es nuestro propósito demostrar que desde que el Estado de Chile el año 1959 cede y posteriormente en el año 1964 transfiere a la Universidad mediante decreto supremo los terrenos que se ven afectados por la situación antes descrita y que hoy nos complica a raíz de la interpretación que hace la Dirección de Obras; dado que históricamente siempre han pertenecido a la Universidad a través de su fundación Alonso de Ovalle y que persigue como único fin para este efecto el educacional. Todo lo señalado, se acredita mediante documentos adjuntos (1) que respaldan en orden cronológico el proceso de cesión y transferencia de las propiedades, emitidos por el Estado de Chile.

VICERRECTORfA DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y ADMINISTRATIVOS

Seguido a lo anterior, es preciso notar que como cláusula imperativa, las escrituras de transferencia, exigen que los terrenos en cuestión deberán destinarse "exclusivamente para fines educacionales"; y por lo tanto, no existiendo ninguna otra posibilidad de uso. Esto es lo que a nuestro juicio debiera interpretar de forma natural el Plan Regulador y su ordenanza para este sector, por lo menos en el área comprendida a los terrenos de la universidad.

Adicionalmente respecto del reconocimiento del uso actualmente existente que hace el Plan Regulador para este efecto, se adjunta copia de los documentos que muestran (2) que nuestros terrenos fueron entregados temporalmente en comodato al Ejército de Chile, los cuales fueron restituidos anticipadamente mediante escritura pública de fecha 21 de abril del año 1998. Lo anterior viene a demostrar que, no obstante por un período limitado se desarrollaron actividades de tipo "militar", posterior a la fecha indicada nuevamente se retoma su uso para las actividades exclusivas relacionadas con la Universidad, es decir educacionales. Valga la insistencia en recordar que fuera el único motivo por el cual el Estado de Chile cede y transfiere la propiedad a la Universidad.

Es preciso hacer notar también, para los efectos de la interpretación a la que la ordenanza hace mención, que esta devolución material y en pleno derecho, se realiza cuatro años antes de la aprobación del Plan Regulador del año 2002, vigente a la fecha. Lo que implica que en su determinación como zona E7, en lo que concierne a los terrenos de la universidad, debió y debe considerar el uso de suelo permitido como Educacional, para este efecto como el Uso actualmente existente y que a nuestro juicio debemos insistir como la única interpretación posible.

R: No es ámbito del proceso de una enmienda. Sin perjuicio esta observación será considerada durante el proceso de actualización del Plan Regulador Comunal.

Finalmente y teniendo presente estos antecedentes históricos, demostrables mediante la documentación adjunta y apelando a la misma definición que hace la Ordenanza para la zona E7, es que solicitamos se reconozca esta condición original y actual en la ordenanza vigente permitiéndonos así el someter a revisión ante la Dirección de Obras, el





proyecto de diseño para las obras que allí se proyecta edificar.

R: No es ámbito del proceso de una enmienda. Sin perjuicio esta observación será considerada durante el proceso de actualización del Plan Regulador Comunal.

No obstante además, solicitar a usted tener en consideración los presentes antecedentes en las próximas modificaciones al Plan Regulador Comunal, con el fin de dar una solución definitiva a una situación que nos tiene afectados como institución.

- **Respuesta a observaciones recibidas de Cristobal Graf de fecha 02 de Junio 2015, N° c-15-6382/2015 y secoplan 1825**

Dentro de los puntos que busca modificar la enmienda al Plan Regulador, se encuentra la disminución de la superficie predial mínima. Actualmente la superficie predial mínima en el centro de Antofagasta es de 300m2, por lo tanto solo a partir de dicha superficie se puede acceder a la copropiedad inmobiliaria, sin embargo las dimensiones de los terrenos en el centro de Antofagasta en general son lotes de 200m2, por lo que para desarrollar cualquier proyecto inmobiliario con unidades vendibles hay que pensar en adquirir dos terrenos, y dado el alto valor del suelo en Antofagasta esto resulta tremendamente restrictivo para los pequeñas y medianas constructoras e inmobiliarias, dejando supeditado este negocio únicamente para las grandes empresas de siempre.

Bajar la superficie predial mínima no solo contribuiría a que más actores entren a desarrollar proyectos en el centro de la ciudad, sino que también al haber una mayor oferta bajarían los precios de vivienda y oficinas y al mismo tiempo generaría una renovación urbana.

En mi caso particular, como arquitecto y constructor, desarrollé un proyecto de edificio de oficinas en calle Condell con Serrano (foto adjunta). Dicha esquina es foco de delincuencia, Tráfico de drogas y prostitución (antecedentes que pueden corroborar con carabineros). Estoy seguro de que con la ejecución del proyecto mejoraría inmediatamente el entorno, circularían más personas, y mejoraría la calidad de vida del sector, recuperando la zona para la ciudad. Lamentablemente pese a tener un permiso de construcción aprobado por la DOM, este proyecto hemos decidido no desarrollarlo ya que el terreno no cuenta con los metros cuadrados necesarios para acceder a la copropiedad inmobiliaria por cuanto no podríamos vender sus unidades, y destinar el edificio únicamente a arriendos es económicamente inviable al trabajar con financiamiento bancario.
La derogación del frente predial mínimo fue un golpe devastador para los pequeños y medianos inmobiliarios de la zona, por cuanto necesitamos de la aprobación de la enmienda al plan regulador para paliar los efectos adversos de la desaceleración que actualmente vivimos. Está en sus manos generar las condiciones propicias para poder seguir desarrollando proyectos que a su vez dan empleo y modernizan nuestra ciudad.

R: Las observaciones planteadas se encuentran incorporadas en la propuesta de





enmienda.

- **Respuesta a observaciones recibidas de Carlos Rodríguez de fecha 01 de Junio 2015,**

En mi calidad de profesional ligado al ámbito de la construcción, socio de la Cámara Chilena de la Construcción regional Antofagasta, propietario de una Empresa Constructora e Inmobiliaria local y fundamentalmente como ciudadano y habitante de esta ciudad, he tomado conocimiento de la proposición efectuada por el municipio local, tendiente a tramitar una serie de enmiendas al plano regulador vigente, ante las cuales deseo hacer presente a Ud., algunos comentarios que la referida tramitación me produce.

En primer término, estimo importante hacer un resumen histórico de la problemática en que desde mi punto de vista se encuentra nuestra ciudad. En el transcurso del año 2002, la ciudadanía aprobó el plano regulador comunal en el cual se fijó la reglamentación que normaría las reglas urbanísticas para construir en los diversos sectores de la ciudad. Con posterioridad en el año 2004, el MINVU ante una observación de la Contraloría, mediante una modificación reglamentaria a la Ley General de Urbanismo y Construcción, eliminó el término frente predial mínimo. Si bien es cierto dicho organismo efectuó este cambio reglamentario en el ámbito de sus atribuciones legales, afectó unilateral mente todos aquellos planos reguladores de un sin número de comunas de Chile, los cuales habían sido aprobados por los organismos democráticos pertinentes a través de los procesos legales vigentes, como es el caso de nuestra ciudad.

Hasta el año 2014 (Marzo), la Ilustre Municipalidad local a través de la Dirección de obras, interpretó de una manera distinta dicha modificación, ya que entendió que éstos problemas semánticos no eran aplicables a nuestra ciudad y permitiendo con esta visión, que nuestra ciudad siguiese desarrollándose acorde al escenario económico actual.

En este aspecto es importante destacar, que el casco central de nuestra ciudad está compuesto en la mayoría de los casos, de lotes de frentes muy pequeños (3 mts y más) pero con fondos aproximados de 50 mts, situación que no permite que en la ciudad se puedan construir edificios de gran altura. Esta desventaja fue a mi entender, una de las razones para que en el plano regulador del año 2002 aún vigente, se creara o incorporara el concepto llamado frente predial mínimo, que también se podría haber llamado ancho o terreno mínimo, de tal manera que bajo este enfoque al anexar a un terreno con esta característica, otro u otros terrenos colindantes, permitirían edificaciones de mayor densidad y altura, logrando con ello densificar la ciudad en su centro geográfico, aspiración en la cual mayoritariamente estamos de acuerdo.

En la actualidad con fecha Abril de 2015, Usted en su rol de Asesor urbanista de la IMA, ha iniciado la tramitación de varias enmiendas al plano regulador vigente y las cuales serán expuestas al Consejo Municipal, cuerpo corporativo que tiene la facultad de aprobar estas proposiciones las cuales permiten, conforme lo estipula la ley, aumentar o disminuir en forma mínima los parámetros que rigen dicho documento rector.

Al respecto el suscrito estima que las enmiendas planteadas, mejoran solo levemente las grandes limitaciones que tiene el plano regulador vigente, toda vez que dicho instrumento de planificación continuará con las limitaciones que contiene, respecto del uso de suelo en el casco central impidiendo por lo tanto, llevar a cabo una densificación





adecuada en dicho sector.
Consecuente con lo anterior, estimo conveniente hacer presente que a mí entender las problemáticas que el plano regulador vigente posee, son de un alcance mayor y algunas de las enmiendas propuestas podrían palear levemente y en forma transitoria esta situación, en espera de abordar al más breve plazo en una forma más adecuada las precariedades del instrumento regulador actual.

R: La presente propuesta de enmienda se enmarca en los márgenes establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para modificaciones de mayor envergadura como las planteadas por Ud. se deberán realizar mediante un proceso de actualización del Plan Regulador Comunal.

En este contexto no puedo dejar de hacer presente al menos mi visión, de algunas modificaciones que deberían ser consideradas a futuro en el trámite modificatorio del Plano regulador vigente:

- Incorporar una tabla en la cual se omita el término "ancho predial mínimo", sea considerado el mecanismo de incremento de altura y densidad constructiva, como respuesta a las acciones que conlleven a acrecentar los frentes prediales y las superficies de los terrenos a construir, fundamentalmente en los sectores consolidados de esta ciudad.

R: El concepto de frente predial mínimo no es aplicable debido a que se encuentra tácitamente derogado por modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Estudiar la alternativa que permita acercar a Antofagasta a un nivel similar al de las grandes ciudades, ampliando los límites del sector denominado central, los que a mi entender deberían ser los siguientes:

- Al norte: Avenida Salvador Allende (ambas aceras);
- Al poniente: Avenida Costanera;

Al sur: Calle Homero Avila (ambas aceras) y,
Al oriente: Avenida Rendic (ambas aceras), y se prolongue por la calle Manuel Rodríguez (costado Poniente del Ferrocarril).
Esta área debiera quedar definida como Cl-a de acuerdo al actual plano regulador. El objetivo principal de aumentar los límites del casco central, es que los terrenos bajen de valor y no se transforme en un bien escaso en que los beneficiados sean siempre los mismos.

R: No es ámbito del proceso de una enmienda. Sin perjuicio esta observación será considerada durante el proceso de actualización del Plan Regulador Comunal.

- Estimo que la base principal de un buen plano regulador comunal, es que se respeten los derechos de los vecinos colindantes a un terreno a edificar y que son:

a) Altura máxima de los muros colindantes (15 mts).
b) Porcentaje de adosamiento con el vecino (75%)
c) Rasante de la edificación proyectada (80°)
d) Para aumentar la altura por sobre los 15 mts. es necesario separarse 4 mts. con





respecto al deslinde o cierro del vecino.

R: Esta observación será considerada durante el proceso de actualización del Plan Regulador Comunal.

- El otro valor que estimo importante considerar para no densificar la ciudad en exceso, es limitar el coeficiente de constructibilidad a 5 (suma de lo construido habitable/superficie de terreno).

Si se cumplen las condicionantes anteriores, la altura total de un edificio perfectamente puede quedar como altura libre, ya que las condicionantes indicadas anteriormente acotarán la altura final del mismo.

R: Esta observación será considerada durante el proceso de actualización del Plan Regulador Comunal.

Respetado señor, espero fehacientemente que esta carta pueda contribuir a vuestra labor y le deseo éxito en vuestra gestión de aprobación de las enmiendas en comento, sin embargo le reitero mi preocupación y esperanza que las modificaciones del plano regulador puedan ser tramitadas a la brevedad, toda vez que estas estimo si podrán realmente contribuir a que nuestra ciudad pueda progresar como lo merece, acorde a los escenarios de desarrollo actuales y futuros.



JORGE LUIS HONORES ARAYA
ARQUITECTO IMA
ASESOR URBANISTA